NORDVIK

Vinterkroken 64B

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vinterkroken 64B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms med gode lysforhold- Solrik syd-vestvendt balkong - P-plass- Attraktivt og barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 880,-**
Totalpris	**4 613 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 785,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vinterkroken 64B, presentert av Nordvik Asker.

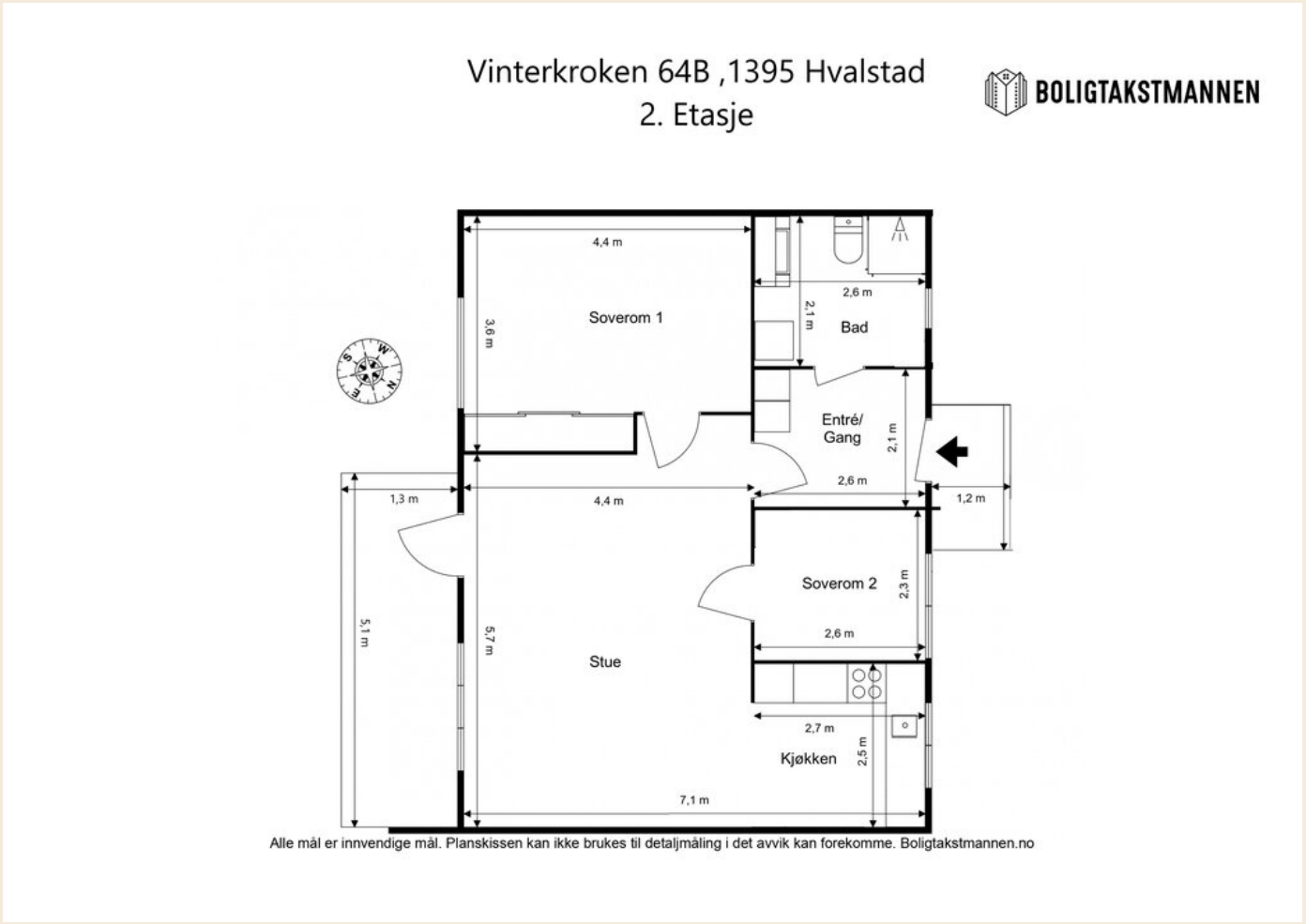
Her får man en lys og gjennomgående 3-roms leilighet med en praktisk planløsning og gode lysforhold fra vinduer på begge sider. Boligen har en syd-vestvendt balkong med fine solforhold og utgang fra stue. Det medfølger egen parkeringsplass samt gode lagringsmuligheter med bod og loft. Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Hvalstad, med kort vei til både natur, servicetilbud og kollektivtransport

Høydepunkter:

- Syd-vestvendt balkong med gode solforhold
- Kjøkken fra 2021
- Egen P-plass
- Låsbar utebod
- Loft med lagringsmuligheter
- Barnevennlig område med lekearealer
- Kort gange til tog/buss
- Kort skolevei
- Nærhet til sjøen og marka
- Kort vei til Holmensenteret
- Kort vei til Asker og Sandvika

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 69 kvm
































Pasta
Electrolux
5



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0081/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vinterkroken 64B, 1395 HVALSTAD
Gnr 29, bnr 184, snr 47 i Asker kommune

Selger
Kirsti Nybakk

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 626 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer og innhold
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Låsbar utebod ved inngangspartiet.
Total BRA: 2 kvm.
TBA: 7 kvm. Syd-vestvendt balkong med tilgang fra stue.

Boligen disponerer og en kjellerbod på ca. 2,4 kvm (medtatt i BRA-e). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes Barbantonis / Findens, datert 17.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/gang
Lys og innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Praktisk adkomst til øvrige rom i boligen. Takluke med skyvestige gir tilgang til loft med lagringsmuligheter. Sikringsskap er plassert her.

Stue
Romslig og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Utgang til sydvestvendt balkong.

Kjøkken
Innbydende kjøkken fra Norema med profilerte fronter, montert i 2021. Kjøkkenet har god skapplass med både over- og underskap samt høyskap, og fremstår som praktisk og oversiktlig i bruk. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Fliser mellom benkeplate og overskap. Utstyrt med komfyrvakt og aquastopp

Soverom
Boligen har to gode soverom med fleksible bruksmuligheter, enten som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet har praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad/vaskerom
Funksjonelt bad/vaskerom med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv (virker ikke). I 2023 ble det installert nytt servantskap med vask og blandebatteri. Rommet er ellers av eldre standard og må påregnes oppgradert.

Bod
Boligen disponerer en praktisk, låsbar utebod ved inngangspartiet, som gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sportsutstyr og sesongvarer.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett i oppholdsrom og soverom, fliser på bad/vaskerom
Vegger: Malte overflater, malt tapet på bad
Himling: Takess

Parkering
Boligen disponerer egen biloppstillingsplass (nr. 47). I tillegg er det gode gjesteparkeringsmuligheter i området samt gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Nytt skap og vask med blandebatteri på baderom.

2021:
- Nytt Norema kjøkken ble montert.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tatt ut badekar og satt inn dusjhjørne Ny vask med skap.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei.
Eventuell kommentar: Har en mappe vedr huseierbok, men kan ikke finne bad.

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:
Samsvarserklæring Eltel 09.03.2018 Lysglimt Elektro as installert Electrolux stekeovn og induksjonstopp ifm nytt Norema Kjøkken 23/4-2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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

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.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 5
TG-2: 4
TG-3: 1
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG3:
- Bad/vaskerom: Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Rekkverket er lavt (ca. 92 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm.
- Vinduer og dører: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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 hvitevarer følger med boligen: Electrolux stekeovnen, Electrolux induksjonstopp og Asko oppvaskmaskin.
Smeg kjøleskap kan avtales.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Fryseboks og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle gardiner.
- Lysekrone over spisebord.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Uteleie skal meldes til forretningsfører for registrering. Ved utleie har eier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovn i entré/gang
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom (virker ikke)

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. 8 580 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 785,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, renovasjon, drift og vedlikehold, grunnpakke fra Telenor

og brøyting.

Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesavtale Telenor fra 1.1.24: kr. 669,-
Felleskostnader_ kr. 2 115,78,-

Felleskostnadene økte sist 01.01.26 med 3%.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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

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

Kommunale avgifter
Kr 9 206,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann og avløp.

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 1 074 116,-
Som sekundærbolig: kr 4 296 465,-

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Brusetskråningen Boligsameie, orgnr. 975920119

Om sameiet
Sameiets navn er Brusetskråningen Boligsameie. Sameiet består av 114 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.10.90. Forretningsfører er OBOS.

Nettside: https://vibbo.no/brusetskraningen/om

Fremtidsplaner og vedlikehold
Sameiet har fokus på jevnlig vedlikehold og videre utvikling av bygningsmassen og fellesområdene. Det er planlagt maling av fasader i 2026, og det er innhentet tilbud fra flere leverandører. Endelig beslutning om gjennomføring og finansiering vil bli behandlet i eget møte.

Videre planlegges etablering av ny og utvidet platting ved fellesbod og lekeplass, med forventet ferdigstillelse i løpet av våren 2026.

Det er de senere årene gjennomført en rekke vedlikeholdsarbeider, herunder befaring og utbedring av fasader (inkludert kledning, gesims og vindskier), ettermontering av takrenner på boder, montering av musebånd, utskifting av postkasser, samt service og oppgraderinger av søppelanlegg og lekeplass. Det er også utført sikkerhetsmessig trepleie og utbedringer av undertak på enkelte bygninger.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 13.04.2026.

Forretningsfører OBOS opplyser om at det ikke er noe felles lån i sameiet pr. 13.04.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 080,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap (2025)
Sameiet hadde driftsinntekter på ca. kr 3,53 mill. og driftskostnader på ca. kr 4,12 mill., noe som ga et negativt årsresultat på ca. kr -490 000,-. Dette skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Sameiet har imidlertid en solid egenkapital på ca. kr 2,2 mill., og underskuddet er dekket av denne.

Budsjett (2026)
Sameiet har et budsjett med driftsinntekter på ca. kr 3,64 mill. og driftskostnader på ca. kr 3,68 mill., som gir et forventet underskudd på ca. kr 40 000,-. Det er avsatt ca. kr 767 500,- til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er ikke tillatt å grille med grillkull på balkonger i annen etasje i sameiet. Dette er bestemt av brannvesenet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året.

Måking og strøing foran inngangspartiet utføres av den enkelte beboer.

Dyrehold
Båndtvang gjelder for hele året i Asker kommune. Det henstilles til at husdyrhold ikke medfører sjenanse for naboer mht ekskrementer, gjøing o.l.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599938

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 30 181 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal som 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.

Boligen har en hyggelig syd-vestvendt balkong med adkomst fra stuen, som gir gode solforhold store deler av dagen og kvelden. Balkongen har et lite overbygg og fremstår som en lun og skjermet uteplass, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Det er god plass til utemøbler og beplantning, og markise sørger for behagelig skygge på varme dager.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vinterkroken 64B ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Hvalstad i Asker – et område som kombinerer naturskjønne omgivelser med nærhet til det meste. Her har du flotte turmuligheter i skog og mark nærmest rett utenfor døren, med blant annet populære turområder rundt Semsvannet og opp til Skaugumsåsen. Om vinteren er det kort vei til preparerte skiløyper og Vardåsen skisenter, mens sommeren byr på herlige dager ved sjøen med kort avstand til blant annet Hvalstrand og Holmenskjæret.

Området er svært godt egnet for både barnefamilier, førstegangskjøpere og voksne i alle livsfaser. Det er kort vei til barnehager, skoler og idrettstilbud, samt et trygt og etablert bomiljø. Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole ligger i gangavstand, og det finnes flere barnehager i nærområdet.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelig med kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi Hvalstad, samt et bredere servicetilbud på Holmen senter, i Asker sentrum og i Sandvika. Her finner du et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Boligen har gode kollektivforbindelser med både buss og tog i nærheten. Det er gangavstand til Hvalstad og Vakås togstasjon med hyppige avganger, og med bil tar det kun få minutter til Asker og Sandvika, samt kort reisetid videre til Oslo og Drammen.

Selgers forteller
Selger fremhever boligens gode lysforhold, med en åpen løsning og vinduer på begge sider som gir rikelig med naturlig lys. Fra kjøkkenet er det fin utsikt, noe som oppleves som en ekstra kvalitet i hverdagen. Området er også godt tilrettelagt for barn, med lekearealer i nærheten.

Nabolaget beskrives som rolig og hyggelig, med gode naboer og en behagelig atmosfære.

Beliggenheten gir enkel tilgang til både natur og servicetilbud. I nærområdet finner man blant annet Semsvannet og Holmenskjæret, som er populære tur- og rekreasjonsområder. Det er også kort vei til flere butikker og kjøpesentre, herunder Holmen senter.

Blant selgers favorittsteder i området trekkes spesielt turer til Holmenskjæret og rundt Semsvannet frem.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av leiligheter og rekkehus i konsentrert småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Haugtussa barnehage
Bjørndalen barnehage
Rudolf Steinerbarnehagen i Asker

Hvalstad skole (1-7 kl.)
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.)

Hvalstad barneskole er nylig utvidet og totalrehabilitert, og ble tatt i bruk igjen våren 2026 etter en omfattende utbygging. Skolen er betydelig oppgradert med både nytt tilbygg og rehabilitering av eksisterende bygg, og fremstår nå som en moderne fire-parallell barneskole med kapasitet til rundt 800 elever.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.06.1991.

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

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger, datert 25.04.1989, som stemmer med dagens bruk. Eneste endring er at kjøkkenet i dag har åpen løsning.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen til sameiet er underlagt to reguleringsplaner. Eiendommen er blant annet regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles gangareal, parkeringsplass, grøntareal, lekeplass, avkjørsel, gangvei og kommunalteknisk virksomhet i henhold til reguleringsplan Del av Bruset gård (Brudevold) datert 30.08.1985. Videre er 1 kvm av eiendommen regulert til gangvei etter Omreg. for del av GNR.1 Vogellund, del av GNR.29 Bruset og GBNR.29/114 datert 21.08.1979.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og bevaring naturmiljø i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035.

I Kommunedelplan E18 Slependen-Drengsrud fra 2016 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

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:

Dagboknr 43195, tinglyst 08.10.1990, type heftelse: Pantsettelseserklæring kr 25 000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til Sameiet.

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 servitutter på sameiets eiendom:
Dagboknr 24151, tinglyst 17.07.1989, type heftelse: Erklæring/avtale. Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning . Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen - Asker vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget når det finnes nødvendig eller ønskelig begrunnet tekniske hensyn mm. Forpliktelse til i fellesskap med de andre eiendommer til å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger. Gis tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Dagboknr 43194, tinglyst 08.10.1990, type heftelse: Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr. 3025, gnr. 29, bnr. 224, 227, 228, 229, 230, 231, 232. Erkl. vedr. bruksrett og felles vedlikeholdsplikt med Brusetskråningen boligsameie vedr. fellesarealene. m.m. Kjøreadkomst m.v. - Eiere av eiendommene gnr 29, bnr. 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231 og 232 har bruksrett og felles vedlikeholdsplikt med Brusetskråningen boligsameie vedrørende fellesarealene (lekeplassene). Videre har eiere av eiendommene gnr. 29, bnr. 224, 225 og 226 bruksrett og felles vedlikeholdsplikt med Brusetskråningen Boligsameie vedrørende kjøreadkomst fra Vinterkroken til de respektive tomter.

Dagboknr 14787, tinglyst 09.06.2005, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:29 Bnr:85. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen - Brusetskråningen Boligsameie samykker herved i at evt. bebyggelse på del av gnr/bnr 29/85, Brusetveien 48 kan tilkobles vann og avløpsnettet i Vinterkroken i henhold til gjeldende reguleringsplan for Asker kommune. Alle omkostninger vedrørende slik tilkobling bæres av Brusetveien 48, og arealer som tilhører gnr/bnr 29/184 Brusetskråningen Boligsameie skal tilbakeføres til den stand de var før tilkobling. Videre forutsettes at Brusetveien 48, bærer sin andel av fremtidige driftsomkostninger etter tilkobling.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 67 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

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 28. april 2026

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

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).




ANTON SPORT
ARK
PÅHÅRET
Lucky Bowl
JERNIA
sunkost
nille
PRINCESS
Godt Brød
HOLMEN ZOO
Krogh Optikk
H&M
APOTEK 1
coop
mega
Holmen
SENTER

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Vinterkroken 64B

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 3.4 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 4.8 km

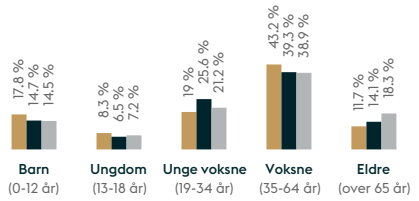
Offentlig transport

Ravnsborg Linje 270	7 min 0.6 km
Vakås stasjon Linje L1	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 20.4 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	9 min 0.7 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 81 barn	18 min 1.3 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 47 barn	16 min 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bruset/Våkas østre	1 119	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Holmen idrettspark	10 min
Torstad ungdomsskole	14 min
Asker Squash og Fitness	7 min
MOVA Nesbru	20 min

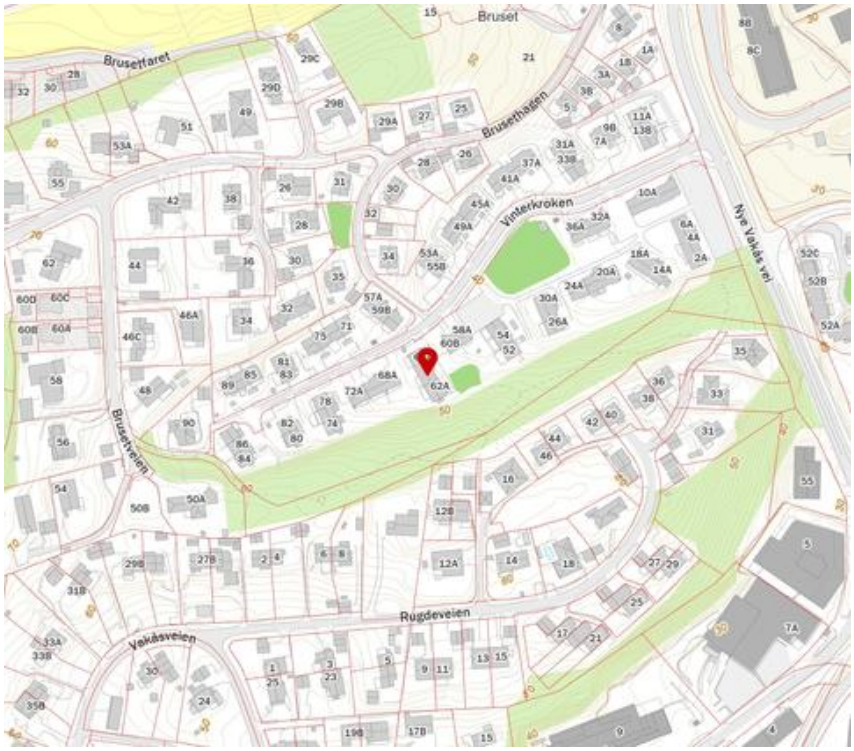
«Det er rolig, vakker, i nærheten av tog og motorveien, stille, vennlige naboer, nærhet til Asker sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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





Vinterkroken 64 B
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1990
BRA:	69 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	4	1	0

Supertakst

GNR: 29 BNR: 184 SNR: 47

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Vinterkroken 64 B
1395 Hvalstad

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/41928

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

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Våtrom	Våtrommet er fra byggeår og mangler tettesjikt/membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Rekkverket er lavt (ca. 92 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm.
Vinduer og dører	Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca 92 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.4.2026	**17.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kirsti Ellen Nybakk**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vinterkroken 64 B, 1395 Hvalstad**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**29**	Bruksnr:	**184**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**47**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1990**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Ny Norema kjøkken ble montert.	Ja
2023	Nytt skap og vask med blandebatteri på baderom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.	**0**	**0**	**7**
1. etasje	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**69**	**67**	**2**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en låsbar utebod ved inngangspartiet på ca. 2,4 m2. Kaldloft med takluke og skyvestige fra entre/gang som brukes til lagring. Boligen disponerer en tilhørende biloppstillingsplass merket med nr. "47". Syd-vestvendt balkong med tilgang fra stue, på ca. 6,6 m2. Felles eiet tomt på ca. 30.181 m2. Det er flere gjesteparkeringsplasser i området, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en syd-vestvendt balkong i trekonstruksjon, gulvet er dekket med impregnerte terrassebord. Balkongen er på ca. overbygd med tilgang fra stuen.. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Motorisert markise. Rekkverk i malt treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverket er lavt (ca. 92 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling av terrassebord og rekkverk bør påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i tre med glassrute. . Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

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

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

6.3 Takkonstruksjon og loft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

Loft med adkomst via luke med skyvestige i entre/gang. Det er synlig antydning til at undertak har hatt fuktskade. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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?	Ja

Rekkverk på balkong ble målt til ca 92 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2021.

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
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige under kjøkkenvask.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2021.	
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 er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

Oppsummering av elektrisk

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Ingen umiddelbare tiltak kreves, men pga anøeggest alder anbefales det etterhvert å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2017	
Størrelse	
110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomsluk er et eldre støpejernssluk.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Fliser på gulv, malt tapet i vegger. Takess i himling. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv (ikke testet). Rommet mangler tettesjikt og står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet er fra byggeår, med enkelte utbedringer som f. eks. nytt skap med vask og blandebatteri i 2021. Sluk på rommet er en støpejernssluk fra byggeår. Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er fra byggeår med oppgraderings behov. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt, og frem til man oppgraderer baderommet anbefales det fortsatt kun bruk av dusjkabinett.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kirsti Ellen Nybakk	9578-5999-4-1794145	2026-04-10 15:40:11

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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vinterkroken 64B, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kirsti Nybakk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juli 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6599938
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tatt ut badekar og satt inn dusjhjørne Ny vask med skap

---

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

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

Eventuell kommentar: Har en mappe vedr huseierbok, men kan ikke finne bad

---

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

Nei

---

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: Samsvarserklæring Eltel 09.03.2018 Lysglimt Elektro as installert Electrolux stekeovn og induksjonstopp ifm nytt Norema Kjøkken 23/4-2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kirsti Ellen Nybakk	**2026-04-10**

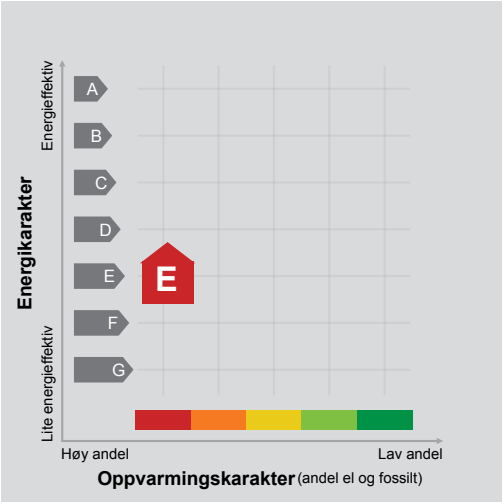
Identifikasjon

Kirsti Ellen Nybakk

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1395
Sted	HVALSTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6767249
Merkenummer	Energiattest-2025-224222
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Mette Schjelderup Aaslestad
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: m.aaslestad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0081/26 . Vår ref.: 1242-1-047 Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brusetskråningen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975920119
Seksjonseier:	Nybakk, Kirsti Ellen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	047
Adresse:	Vinterkroken 64 B, 1395 HVALSTAD
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	29
Bnr.	184

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599938.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 3% fra 1. januar 2026. Månedlig kostnad for TV/Bredbånd øker med 40 kr fra og med 1. april 2026.
Det følger en biloppstillingsplass til hver leilighet. Hjemmeside for sameiet er: https://vibbo.no/brusetskraningen

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 784,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesavtale Telenor fra 1.1.24	669,00	
Felleskostnader	2 115,78	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	955,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 080,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Aksel Christoffer Akselsen, e-post: brusetskraningen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

FOR

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte:

Revidert i årsmøte den 3. april 2000

§ 1 forretningskontor v/OBOS

Tillegg i § 2, sjette ledd, vedtatt 12. april 2011

§ 3, fjerde led, i møte 7. april 2014

§3 tredje ledd – ved hjelp av OBOS forretningsfører

Nytt kapittel 3 og 7 i § 4 vedtatt i årsmøte 14. april 2015

Tillegg § 4, fjerde ledd, vedtatt i årsmøte 12. april 2016

§ 4 fjerde ledd – og verandadør

§ 5 annet ledd – månedsvis

§ 7, første ledd, endret i ordinært årsmøte 3. april 2018

§ 8, første ledd, – etter behov, samt fjerde ledd – dette gjøres nå elektronisk v/OBOS

§9, åttende ledd – eier

§10, andre ledd

§ 15, tredje ledd – ved kontrakt

§ 16, tredje ledd – Rekommandert

Tillegg §4, endret i årsmøtet 10. april 2025

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Brusetskråningen Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor v/OBOS

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen – gnr 29, bnr 184 – Bruset i Asker med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 114 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.10.90.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 24.

Eiendommen er utbygd etter godkjent regulerings- og bebyggelsesplan. Kart over området, som viser bebyggelsen, er vedheftet dette dokument. Til hver seksjon knytter det seg en eksklusiv bruksrett til den boligen som seksjonsnummeret angir. Eier av seksjon med utgang fra stue til terreng har ifølge kjøpekontrakt og prospekteksklusiv bruksrett til det areal som fremgår av vedlagte kart. Dertil bruksrett til biloppstillingsplass for 1 stk personbil eller lignende varebil.

Seksjon 41 har iht. vedtektenes bestemmelser og eierseksjonslovens § 24 enerett til bruk av et utbygd areal på ca 2,5 kvm av veranda tilhørende seksjon 41. Eier av seksjonen har vedlikeholdsplikten for dette utbygde arealet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner på bygning, fellesarealer eller areal med eksklusiv bruksrett.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

§ 3 forts

Ved forsinket betaling kan styret ved hjelp av OBOS/forretningsfører pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til folketrygden grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett i hver seksjon med kr 25.000,-. Panteretten skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter første ervervssum av seksjonen. Sameiet plikter senere å vike prioritet

for beløp inntil 90% av lånetakster avholdt av en forsikringsrådets godkjent takstmenn eller en offentlig instans.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger frem til og med forgrenings-punktet på eiendommens hovedledning (stamledning) til de enkelte bruksenhetene og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr i henhold til lov og regler og at det er i forskriftsmessig stand. Sameiet ved styret har HMS ansvar og skal påse at forannevnte blir etterfulgt.

Den enkelte sameier er forpliktet til å utføre vedlikehold av ytterdør, bod dør og veranda dør i sin seksjon, samt utskifting av disse ved behov. Utskifting skal godkjennes skriftlig i forkant av styret.

Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold av arealer som sameieren har eksklusiv bruksrett til. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder o.l. som han/hun har montert/bygget på fellesareal eller areal med eksklusiv bruksrett og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier utfører fasadeendringer på deler av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, anlegg, utstyr eller lignende, er den enkelte sameier ansvarlig for vedlikehold av utførte endringer.

§ 4 forts

Den «enkelte Sameier» (evt «utbygger») er også økonomisk ansvarlig for eventuelle feil eller skader som oppstår som følge av utført fasadeendring/innsetting av vindu. Slik at ikke

sameiet i fremtiden risikerer å få kostnader til eventuelle reparasjoner som er «følgeskader» etter utbygging.

Den enkelte sameier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret representert ved forretningsfører for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøte ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styre skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styre kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8

STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte det trengs etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

§ 8 forts

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dette gjøres nå elektronisk via OBOS.

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

§ 9

ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne, representert ved 2 sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Blir årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og eier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøte blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinært årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år

- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt) samt varamedlemmer

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Skal et forlag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

§ 12

ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

§ 12 forts

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven, kapittel 7, § 59.

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse ved kontrakt med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens kapittel 5, § 38.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt - rekommandert.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonslovens kapittel 5 § 39.

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om eierseksjoner av 01.01.2018/01.07.2018.

HUSORDENSREGLER for
Brusetskråningen boligsameie

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne Husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene/rekkehusene og eiendommene for øvrig ikke må brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 1 Vedlikeholdsplikter
Den enkelte eier er forpliktet til å vedlikeholde sin leilighet/rekkehus jf vedtektenes § 4.
Dette innebærer også inspeksjon av loft etc

§ 2 Brannvern
Alle boenheter skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Styret ved leder (SMS) har det overordnede ansvar for at dette blir overholdt i samarbeid med eier.

§ 3 Avfall
Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og kastes i de respektive containere. Det er strengt forbudt å kaste miljøfarlig avfall på sameiets område. Se henvisningen på de respektive containerne. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

§ 4 Utleggelse av mat etc
Det skal ikke legges ut mat, avfall o.l. som kan tiltrekke seg skadedyr til eiendommene.

§ 5 Rengjøring/vedlikehold
Risting av tøy o.l. ut fra balkonger eller vinduer må ikke forekomme. Tørking av tøy bør gjøres på en måte som minst mulig sjenerer naboene. Avfall, sigarettstumper o.l. må ikke kastes fra balkonger, vinduer eller på sameiets eiendom. Det henvises til avfallscontainerne.

§ 6 Lagring/parkering
Sykler, barnevogner o.l. må ikke plasseres slik at det er til hinder for alminnelig adkomst til eiendommene.
Det er heller ikke tillatt å lagre eiendeler over lengre tid utenfor eiendommen, som møbler o.l. Biler skal kun parkeres på sameiets p-plasser. Gjester på gjesteparkering.

§ 7 Bruk av balkonger
Det er ikke tillatt å grille med grillkull på balkonger i annen etasje i sameiet. Dette er bestemt av brannvesenet.
Vanning av planter fra balkonger må utøves med omtanke. Vask av balkonger må avtales med naboer under, slik at det ikke sjenerer de under. Ved opphold på balkonger må en også ta hensyn til naboene.

§ 8 Husdyrhold
Båndtvang gjelder for hele året i Asker kommune. Det henstilles til at husdyrhold ikke medfører sjenanse for naboer mht ekskrementer, gjøing o.l.

§ 9 Ro i leilighetene/rekkehusene
Mellom kl 23.00 og kl 07.00 på hverdager/lørdager og kl 23.00 og kl 12.00 søndager skal det være ro i leilighetene/rekkehusene. Musikk/musikkinstrumenter o.l. må ikke benyttes i den grad det blir til sjenanse for naboene. Musikkøvelser skal uansett tid på døgnet avtales med naboene.
Ved modernisering/arbeid i boenhetene skal en varsle naboene i god tid. Støyende verktøy avsluttes kl 21.00

Unødvendig smell ved lukking av entredører, tramping i trapper o.l. må unngås.

§ 10 Utleie
Ved utleie har eier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

§ 11 Erstatningsplikt
Beboerne plikter å behandle eiendommen med aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som eier har gitt adgang til leiligheten/rekkehuset eller eiendommen for øvrig.
Alle skader skal meldes til styret innen rimelig tid. Ved forsikringstilfelle påløper egenandel.

§ 12 Lading av el-biler Den enkelte beboer er pt ansvarlig for å lade el-bilen forsvarlig. Skjøteledning i denne forbindelsen er ikke lovlig. Nye ladeplasser på gjesteparkeringen nederst i Vinterkroken.

§ 13 Lek etc. Ballspill og lek etc henvises til lekeplassen midt i Vinterkroken

Protokoll til årsmøte 2025 for BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975920119
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Holmen Innbyggertorg 4. Etg. "Kafê Spire".

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak:
Robin Horgheim fra OBOS og styreleder Aksel Christoffer Akselsen ble foreslått.

✓ **Vedtatt. Robin Horgheim fra OBOS ble valgt som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. Godkjent.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Robin Horgheim fra OBOS ble foreslått som fører av protokollen og Aksel Christoffer Akselsen ble foreslått som protokollvitne.

✓ **Vedtatt. Robin Horgheim fra OBOS ble valgt som fører av protokollen og Aksel Christoffer Akselsen ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt. Godkjent.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Godkjent.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 207 000 iht budsjett 2025.

Vedtatt. 10 stemmer for.
✓ **9 stemmer mot.**
7 blanke stemmer.

7. Postkasser

Vi foreslår at sameiet dekker nye postkasser (og montering) som et engangstilfelle for å få en lik standard i sort farge. Dette ønskes utført for at det skal fremstå penere/ mer ryddig i området og at det er mindre synlig med en svart type.

Det planlegges en gjennomgang av alle postkassestativ der de som behøver utbedring vil få det.

Forslag til vedtekt: Selveier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

Styrets innstilling
Positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å utføre utskiftning av postkassene. Vedtektsendring - Selveier dekker ny postkasse ved behov og den skal være lik i størrelse, farge og utførelse.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Kurs for styremedlemmer

Fremmet av: Ada Winnje

Det er et stort ansvar å sitte i et styre. For at styremedlemmer skal være mer trygge i rollen sin trengs det kunnskap og verktøy for å håndtere styrearbeidet på en trygg og effektiv måte. Det gir samtidig trygghet for seksjonseierne at styret har fått opplæring i styrearbeid.

Styrets innstilling
Styret har mandat til å avgjøre internt i styret om man skal ta kurs. Det skal være valgfritt og ikke påtvunget.

Kurs er tilgjengelige på nett til enhver tid, både i regi av OBOS og Huseierne. Det blir følgelig tatt ved behov. Dersom man skulle være usikker i en sak, så kan man henvende seg til OBOS og Huseierne.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslaget falt.
14 stemmer mot
11 stemmer for.
1 blank stemme.

9. Store høye trær

Fremmet av: Bente Gro Ekeberg Sundbye.

Ønsker at det fjernes flere store trær i skråningen nederst i VK ved gjesteparkering. Eller om de kan toppes/kappes.

Er også noen døde trær på nedsiden av stien. Når det blåser kraftig, faller det ned store grener.

Styrets innstilling
Styret vil engasjere firma for å undersøke de større trærne, og det vil bli tatt en beslutning etter befaring. Det vil ikke felles noen trær unødvendig.

Ikke vedtatt. Styret følger opp dette mot kommunen som eier tomten hvor trærne er plantet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hugging av store trær i skråningen nederst i VK ved gjesteparkering.

Forslag til vedtak 2:
Kontakter trefellingsfirma for befaring.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aksel Christoffer Akselsen

Følgende stilte til valg:
Aksel Christoffer Akselsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Haakon André Akselsen
Finn-Thore Melbø

Følgende stilte til valg:
Haakon André Akselsen
Finn-Thore Melbø

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Marianne Hallingstad
Liz Beth Viseth

Følgende stilte til valg:
Marianne Hallingstad
Liz Beth Viseth

Møtet ble hevet kl. 20:05

Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll:
Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne:
Navn: Aksel Christoffer Akselsen /s/

Ved valgene på årsmøtet og konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Aksel Christoffer Akselsen	Valgt for 2025-2026
Styremedlem: Finn-Thore Melbø	Valgt for 2025-2026
Styremedlem: Haakon Andre Akselsen	Valgt for 2025-2026
Varamedlem: Liz Beth Viseth	Valgt for 2025-2026
Varamedlem: Marianne Hallingstad	Valgt for 2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1242
BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. desember kl. 09:00 og lukker 4. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1242

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Bakgrunn for innkalling til ekstraordinært årsmøte

En omstrukturering hos nåværende revisor krever at årsmøtet formelt velger en ny revisor i løpet av året.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Egeland (Rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Hallingstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet sin nåværende revisor (PwC) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. For at regnskapet for 2025 skal kunne revideres, **må årsmøtet formelt velge en ny revisor.**

Det nye selskapet heter foreløpig PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912), men skal senere skifte navn. De ønsker å fortsette samarbeidet med sameiet. Eksisterende rutiner, praksis og revisjonshonorar videreføres. Det vil ikke være noen merkostnader eller oppstartshonorar i forbindelse med byttet.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet til boligsameier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas, og at PwC Assurance AS velges som revisor for sameiet

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912) som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.12.25
Selskapsnummer: 1242 **Selskapsnavn:** BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Egeland (Rådgiver OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marianne Hallingstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av revisor

Årsmøtet velger PwC Assurance AS (org.nr: 834 836 912) som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

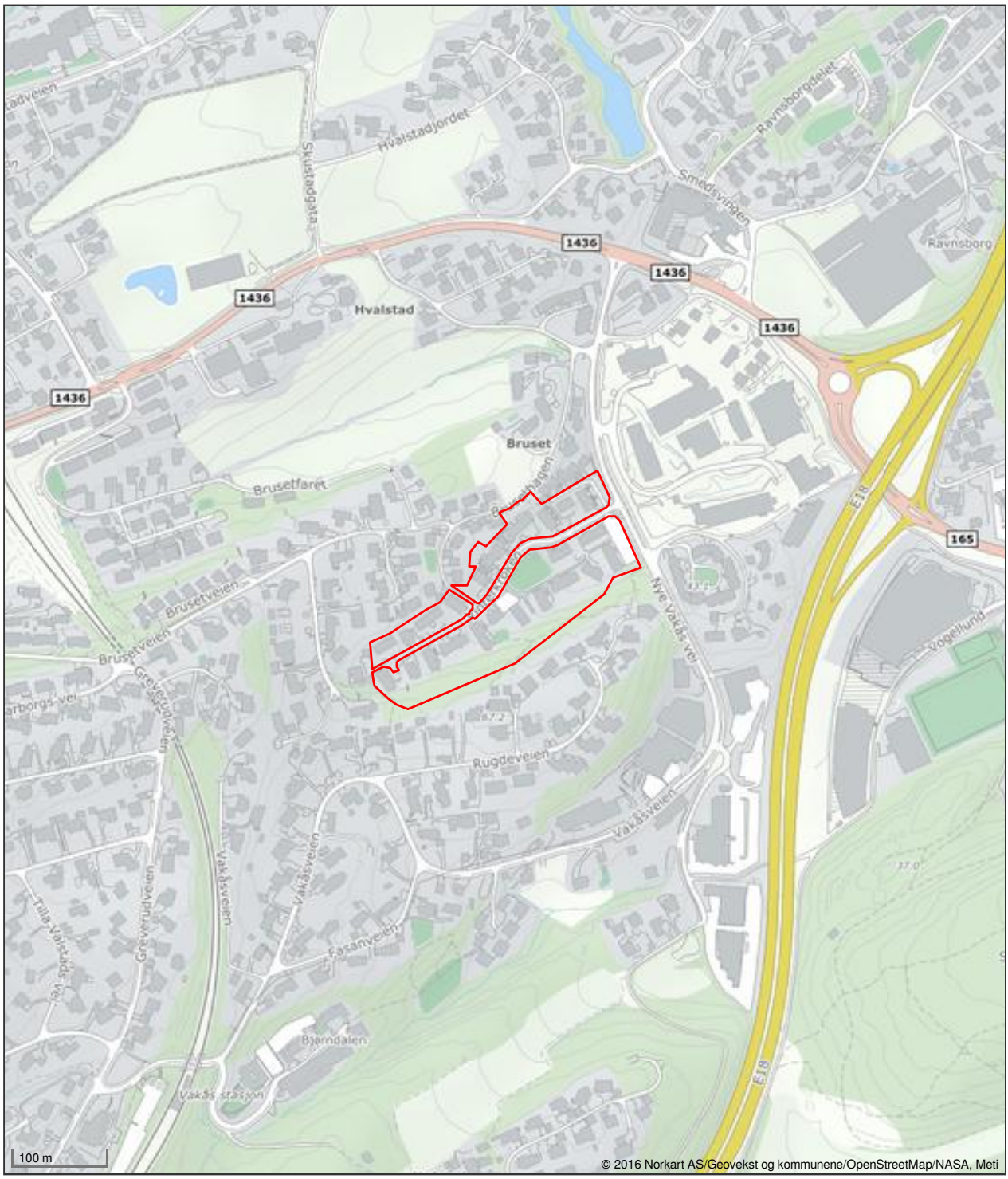
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 29/184//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 184, Seksjonsnr 47	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vinterkroken 64 B, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	705	Bruset
(fra bruksenhet)	1395 Hvalstad	**Valgkrets:**	3	Hofstad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.10.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	70/7 652
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	30 181,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/29/184	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/29/184/0/1	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/2	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/3	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/4	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/5	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/6	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/7	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/8	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/9	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/10	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/11	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/12	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/13	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/14	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/15	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/16	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/17	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/18	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/19	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/20	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/21	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/22	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/23	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/24	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/25	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/26	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/27	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/28	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/29	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/30	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/31	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/32	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/33	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/34	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/35	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/36	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/37	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/38	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/39	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/40	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/41	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/42	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/43	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/44	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/45	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/46	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/47	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/48	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/49	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/50	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/51	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/52	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/53	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/54	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/55	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/56	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/57	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/58	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/59	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/60	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/61	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/62	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/63	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/64	0,0

			Mottaker	3203/29/184/0/65	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/66	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/67	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/68	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/69	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/70	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/71	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/72	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/73	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/74	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/75	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/76	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/77	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/78	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/79	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/80	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/81	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/82	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/83	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/84	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/85	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/86	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/87	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/88	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/89	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/90	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/91	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/92	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/93	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/94	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/95	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/96	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/97	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/98	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/99	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/100	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/101	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/102	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/103	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/104	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/105	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/106	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/107	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/108	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/109	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/110	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/111	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/112	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/113	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/114	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/184	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/29/184/0/1	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/2	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/3	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/4	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/5	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/6	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/7	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/8	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/9	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/10	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/11	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/12	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/13	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/14	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/15	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/16	0,0

Mottaker	3203/29/184/0/17	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/18	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/19	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/20	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/21	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/22	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/23	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/24	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/25	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/26	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/27	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/28	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/29	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/30	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/31	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/32	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/33	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/34	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/35	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/36	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/37	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/38	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/39	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/40	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/41	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/42	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/43	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/44	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/45	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/46	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/47	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/48	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/49	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/50	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/51	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/52	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/53	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/54	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/55	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/56	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/57	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/58	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/59	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/60	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/61	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/62	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/63	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/64	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/65	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/66	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/67	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/68	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/69	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/70	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/71	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/72	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/73	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/74	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/75	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/76	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/77	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/78	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/79	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/80	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/81	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/82	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/83	0,0
Mottaker	3203/29/184/0/84	0,0

			Mottaker	3203/29/184/0/85	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/86	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/87	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/88	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/89	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/90	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/91	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/92	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/93	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/94	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/95	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/96	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/97	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/98	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/99	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/100	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/101	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/102	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/103	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/104	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/105	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/106	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/107	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/108	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/109	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/110	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/111	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/112	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/113	0,0
			Mottaker	3203/29/184/0/114	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.09.1990	Avgiver	3203/29/184	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/29/184/0/47	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vinterkroken 64 B	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.11.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	420,0	Igangset.till.:	25.04.1990
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	420,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.08.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	6770266			Antall etasjer:	2

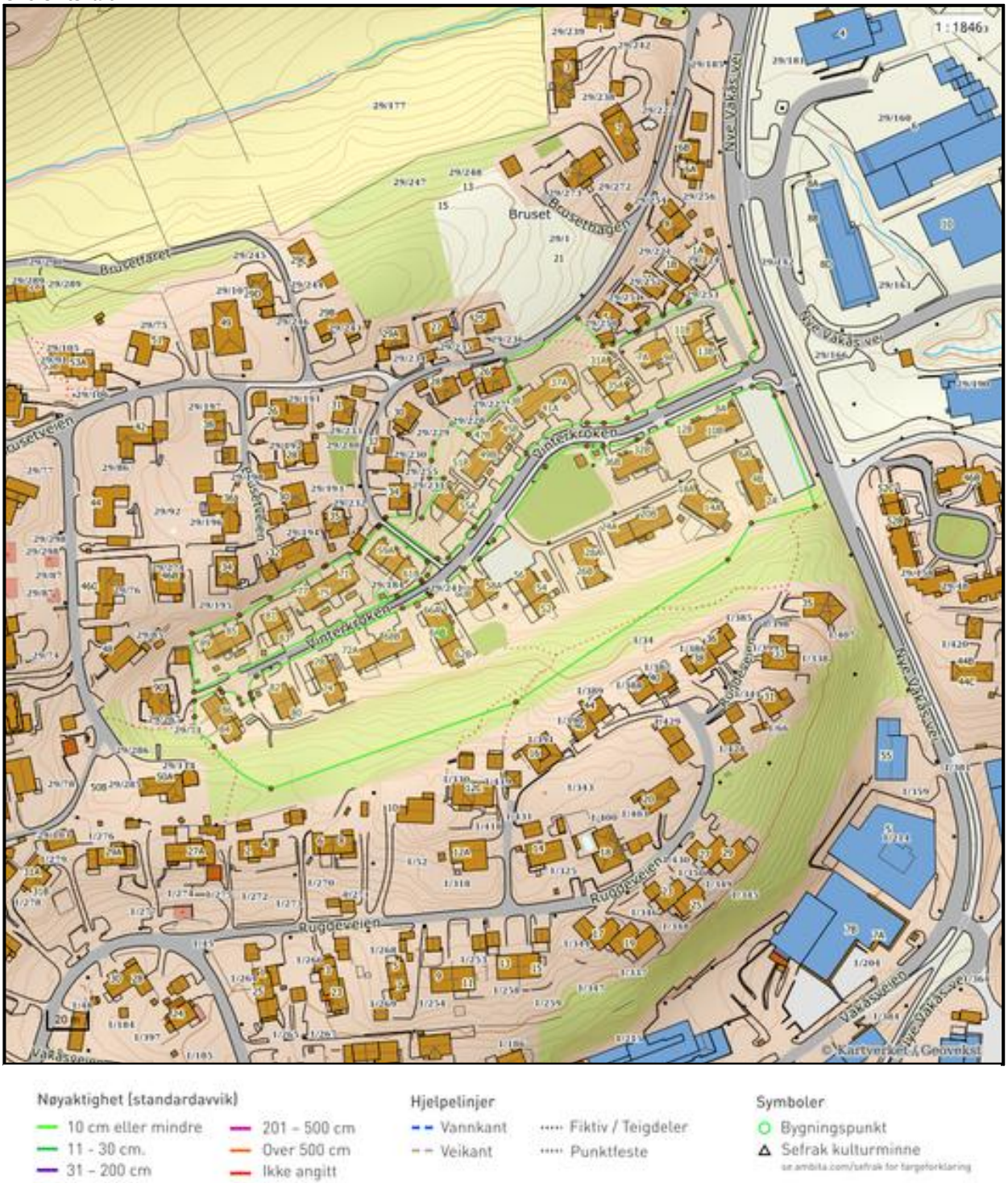
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		210,0		210,0				
H02	3		210,0		210,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



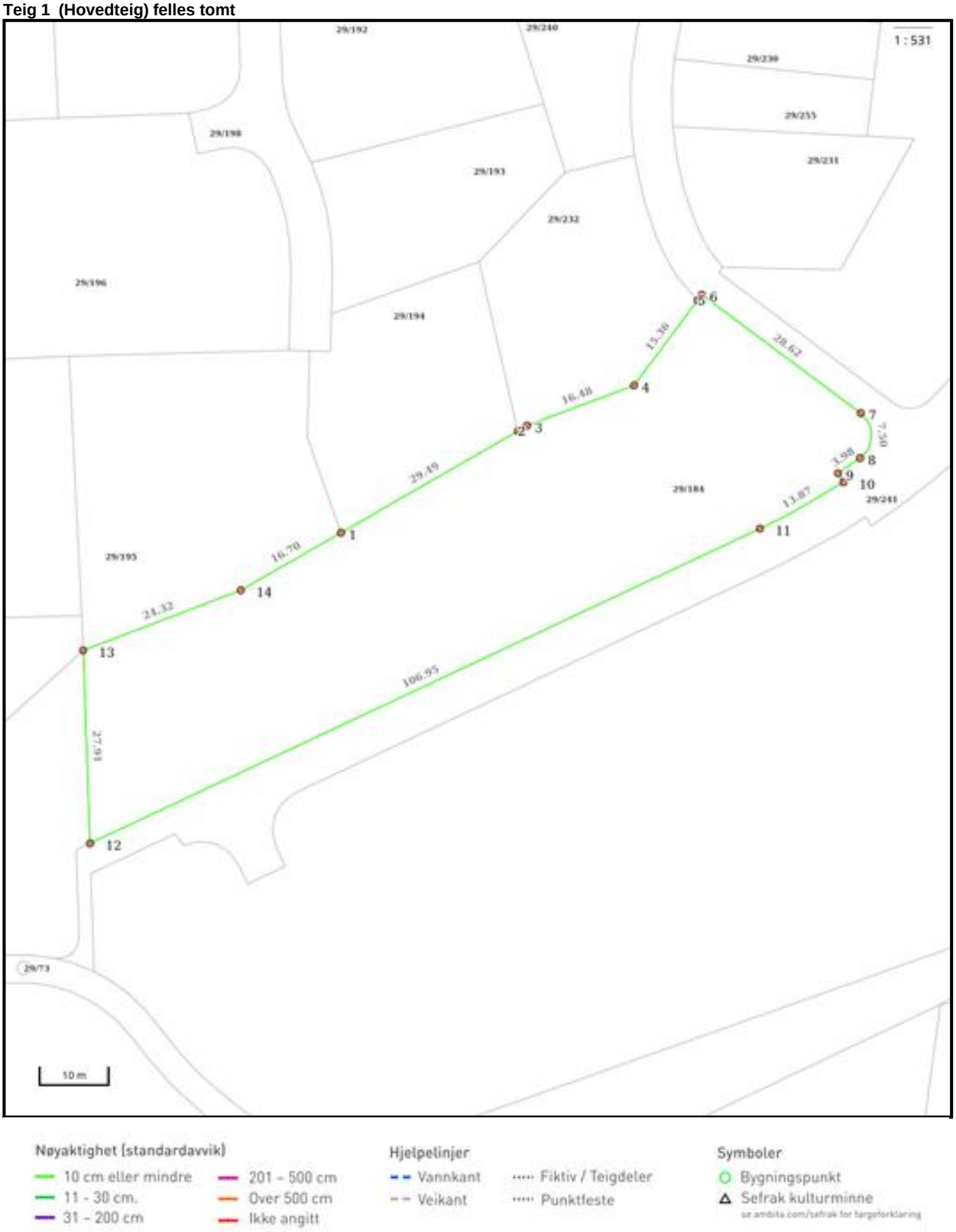
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

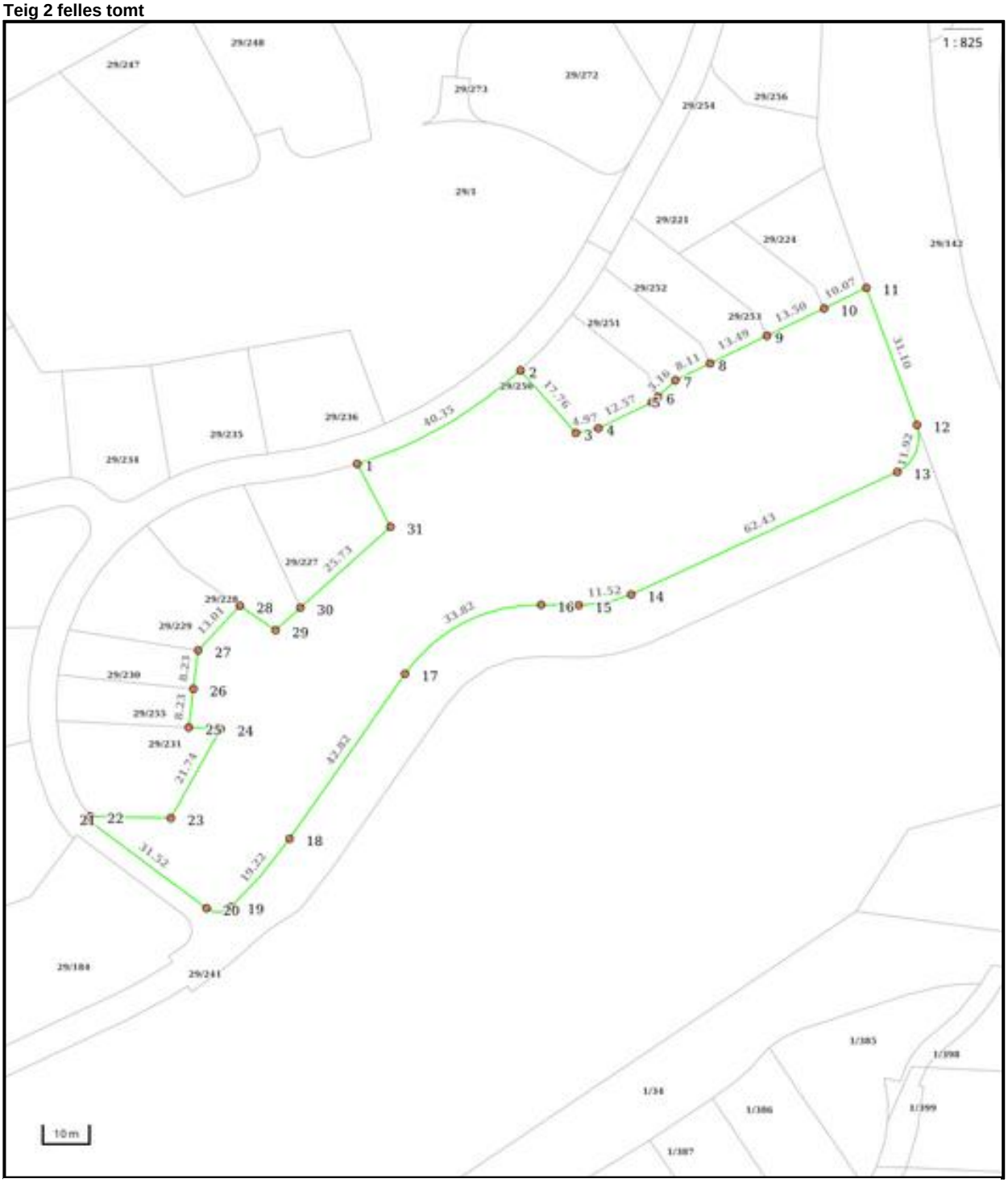
Areal: 3 119,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 129,08	582 439,89	29,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 146,01	582 464,04	1,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 146,90	582 465,30	16,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 154,09	582 480,13	15,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 167,15	582 488,21	1,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 168,07	582 488,77	28,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 153,10	582 513,16	7,50m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 146,67	582 513,69	3,98m	Terrengmålt	10	95,41	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 144,13	582 510,63	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 142,95	582 511,55	13,87m	Terrengmålt	10	97,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 135,12	582 500,12	106,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 081,13	582 407,80	27,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 636 108,83	582 404,36	24,32m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 636 119,49	582 426,22	16,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

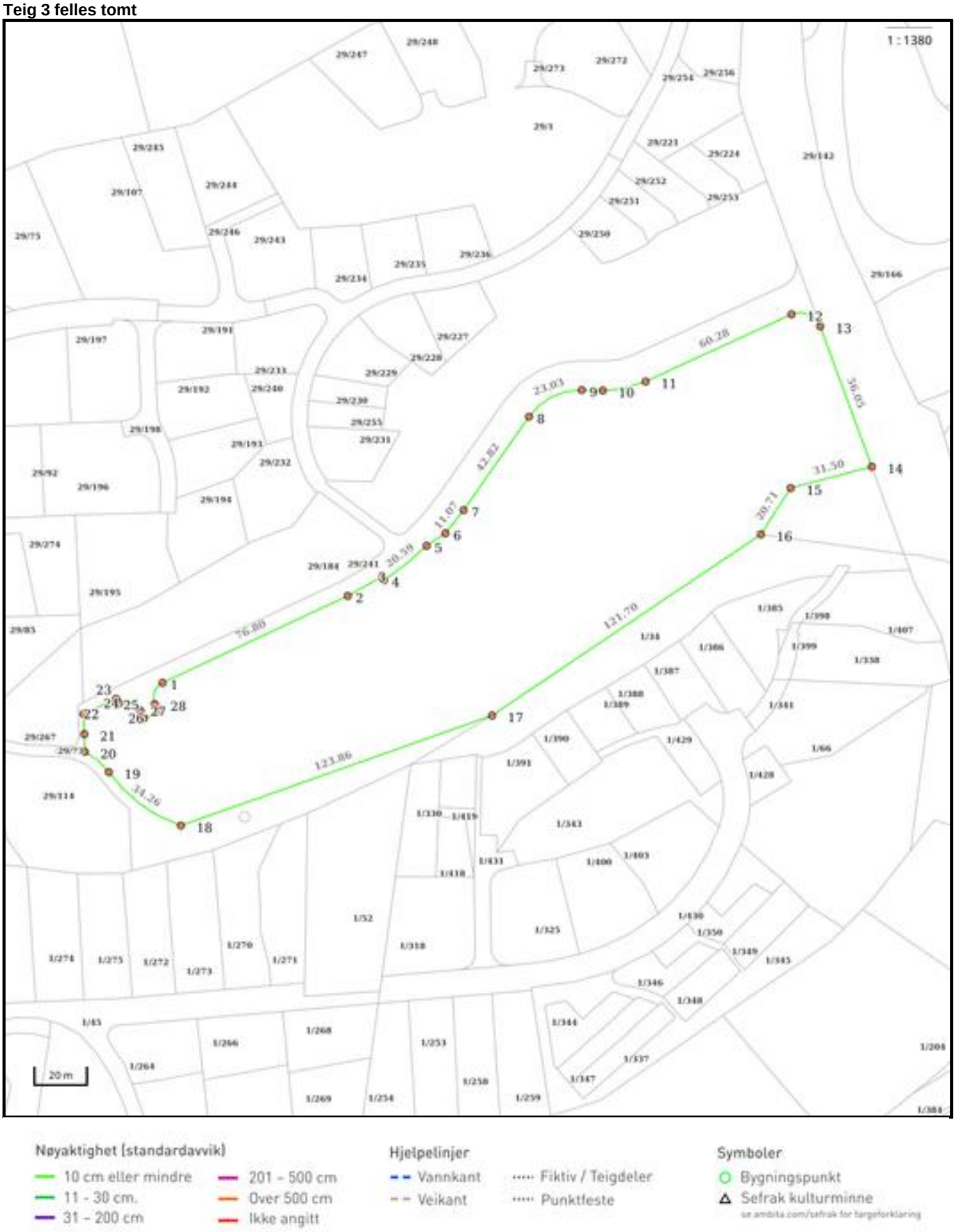
Areal: 6 861,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 252,05	582 541,15	40,35m	Terrengmålt	10	-93,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 275,04	582 573,93	17,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 262,86	582 586,85	4,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 264,33	582 591,60	12,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 270,81	582 602,37	1,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 272,12	582 603,56	5,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 275,95	582 607,02	8,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 280,13	582 613,97	13,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 287,09	582 625,53	13,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 294,05	582 637,10	10,07m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 636 299,24	582 645,73	31,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 271,14	582 659,06	11,92m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 260,79	582 655,82	62,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 229,66	582 601,71	11,52m	Terrengmålt	10	25,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 226,33	582 590,78	7,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 225,77	582 582,82	33,82m	Terrengmålt	10	-34,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 208,51	582 555,30	42,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 171,36	582 534,00	19,22m	Terrengmålt	10	95,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 155,75	582 522,84	5,60m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 154,98	582 517,74	31,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 636 171,47	582 490,88	0,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 636 172,30	582 491,39	17,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 636 173,46	582 508,40	21,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 636 193,30	582 517,29	6,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 636 193,02	582 510,45	8,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 636 201,25	582 510,70	8,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 636 209,48	582 510,95	13,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 636 219,71	582 518,98	9,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 636 215,25	582 527,01	7,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 636 220,50	582 531,87	25,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 636 239,35	582 549,38	15,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 20 200,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 091,17	582 436,85	76,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 129,94	582 503,15	14,65m	Terrengmålt	10	-102,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 138,21	582 515,23	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 137,02	582 516,15	20,59m	Terrengmålt	10	-104,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 151,33	582 530,91	8,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 156,59	582 537,56	11,07m	Terrengmålt	10	-106,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 165,89	582 543,55	42,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 203,04	582 564,84	23,03m	Terrengmålt	10	23,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 214,80	582 583,58	7,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 215,35	582 591,55	16,50m	Terrengmålt	10	-36,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 220,12	582 607,20	60,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 250,18	582 659,45	13,19m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 246,67	582 670,66	56,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 196,02	582 694,67	31,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 185,31	582 665,05	20,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 166,91	582 655,55	121,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 090,17	582 561,09	123,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 636 038,47	582 448,54	34,26m	Terrengmålt	10	56,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 636 056,05	582 419,75	11,88m	Terrengmålt	10	-24,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 636 062,75	582 410,09	6,57m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 636 069,27	582 409,27	7,60m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
22	6 636 076,81	582 408,33	13,44m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 636 083,59	582 419,93	2,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 636 082,09	582 421,32	9,41m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 636 079,94	582 429,52	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 636 077,35	582 431,04	5,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 636 080,37	582 436,21	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 636 082,96	582 434,70	9,43m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: Asker

Ferdigattest

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

Tryket på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Brudevold Consult A/S
Grevegården 24
1329 Stabekk

Byggherre (navn, adresse)
Norsk Totalentreprise
Grevegården 24
1320 Stabekk

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vinterkroken Bruset	29	184	Hus 21	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
10.02.89	Nybygg	Bolighus, rekkehus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
av bygningssjefen v/delegert myndighet	25.05.89	303/89

Merknader

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

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

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

Underskrift

Sted: Asker bygningsvesen
Dato: 28. juni 1991
Stedfortrederunderskrift: Harald Aas
Harald Aas

Asker Bygningsvesen
e. fullm.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Bjørn Skinnes u/svill	
x andre	Jan E. Bersingrud o/svill	Markveien 39 3300 Hokksund

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Utskriftsdato: 13.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Vinterkroken 64B, 1395 HVALSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 701,60 kr
Vann	4 504,88 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

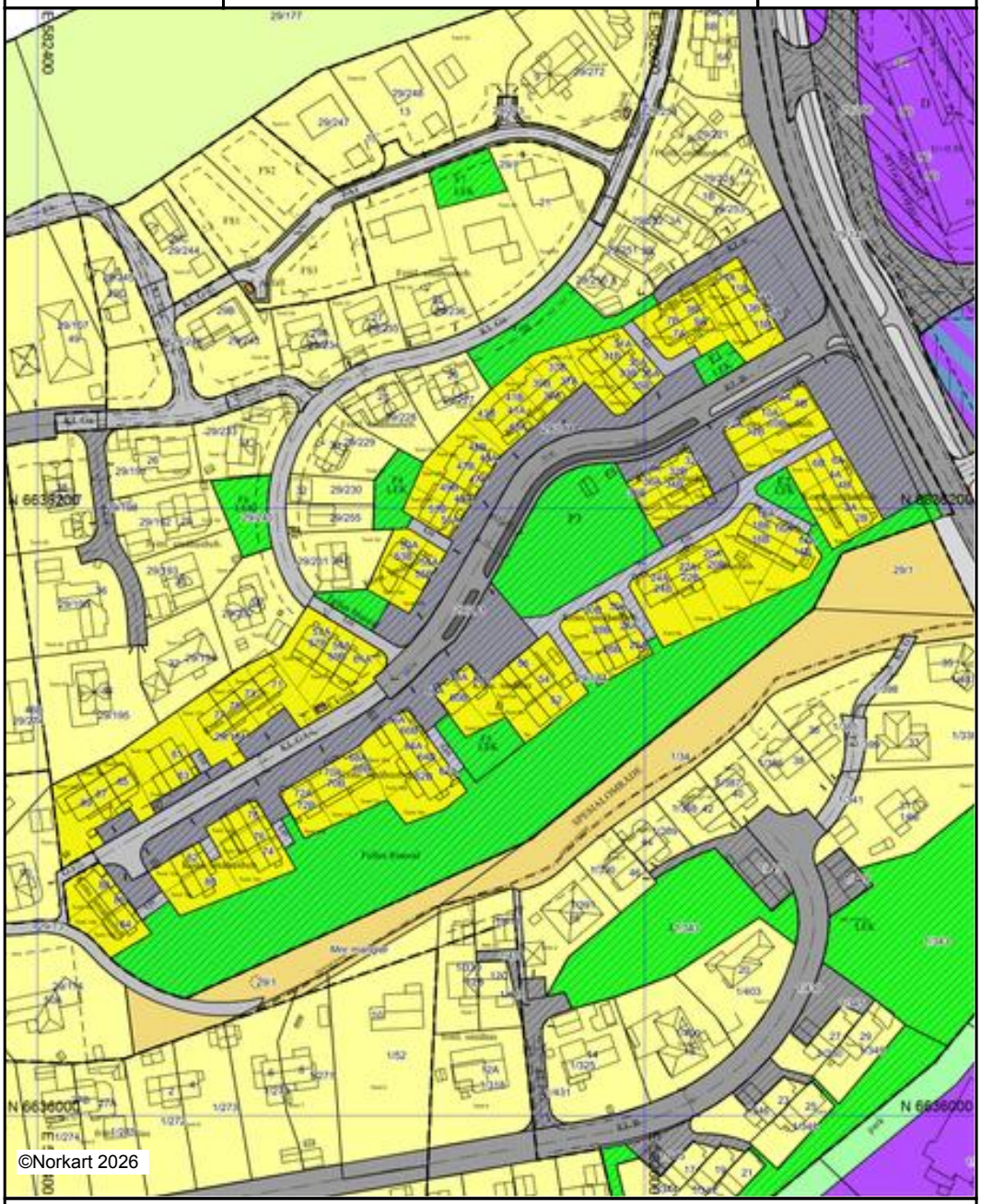
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/184/0/47
Adresse: Vinterkroken 64B
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



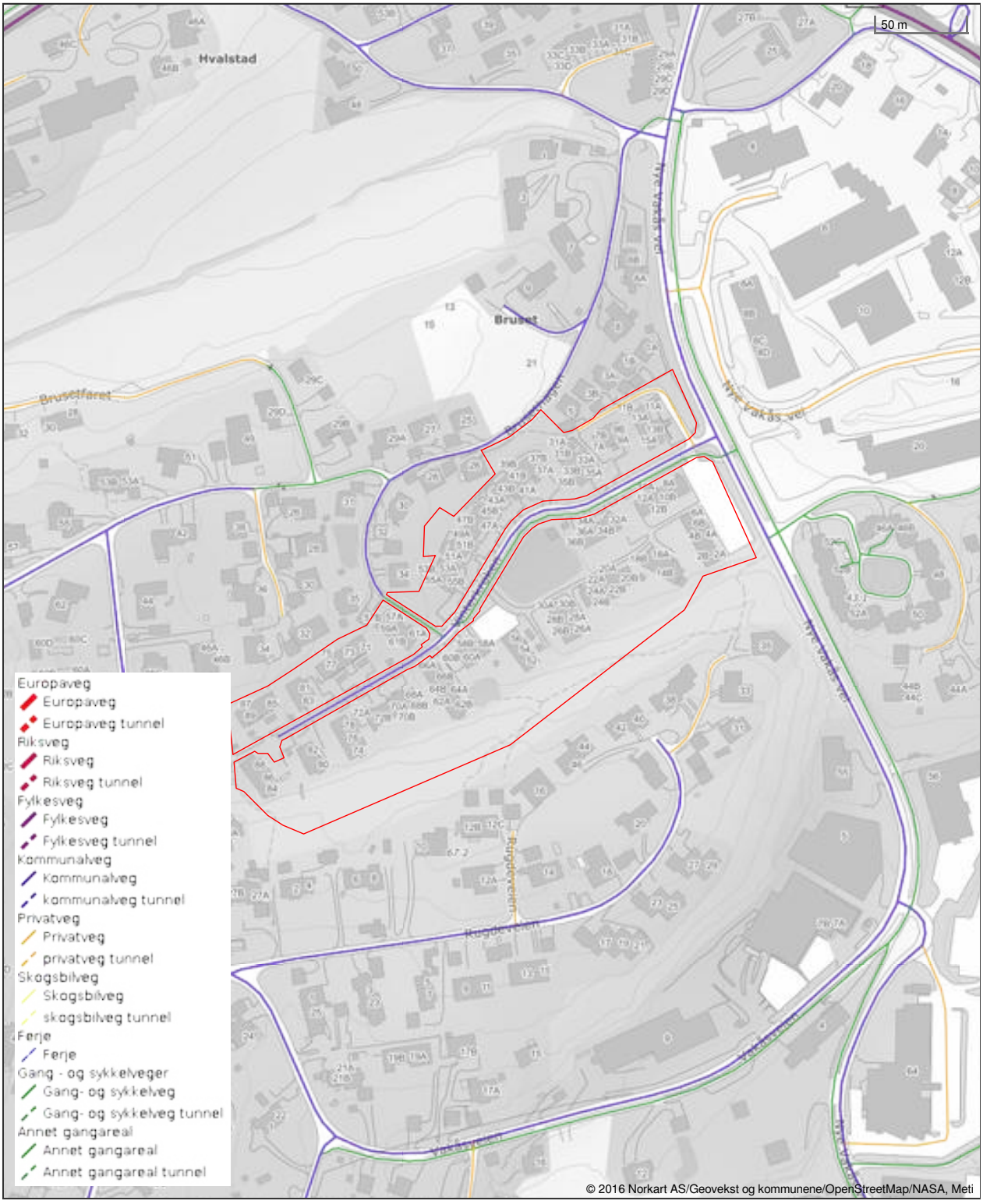
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 29/184//



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

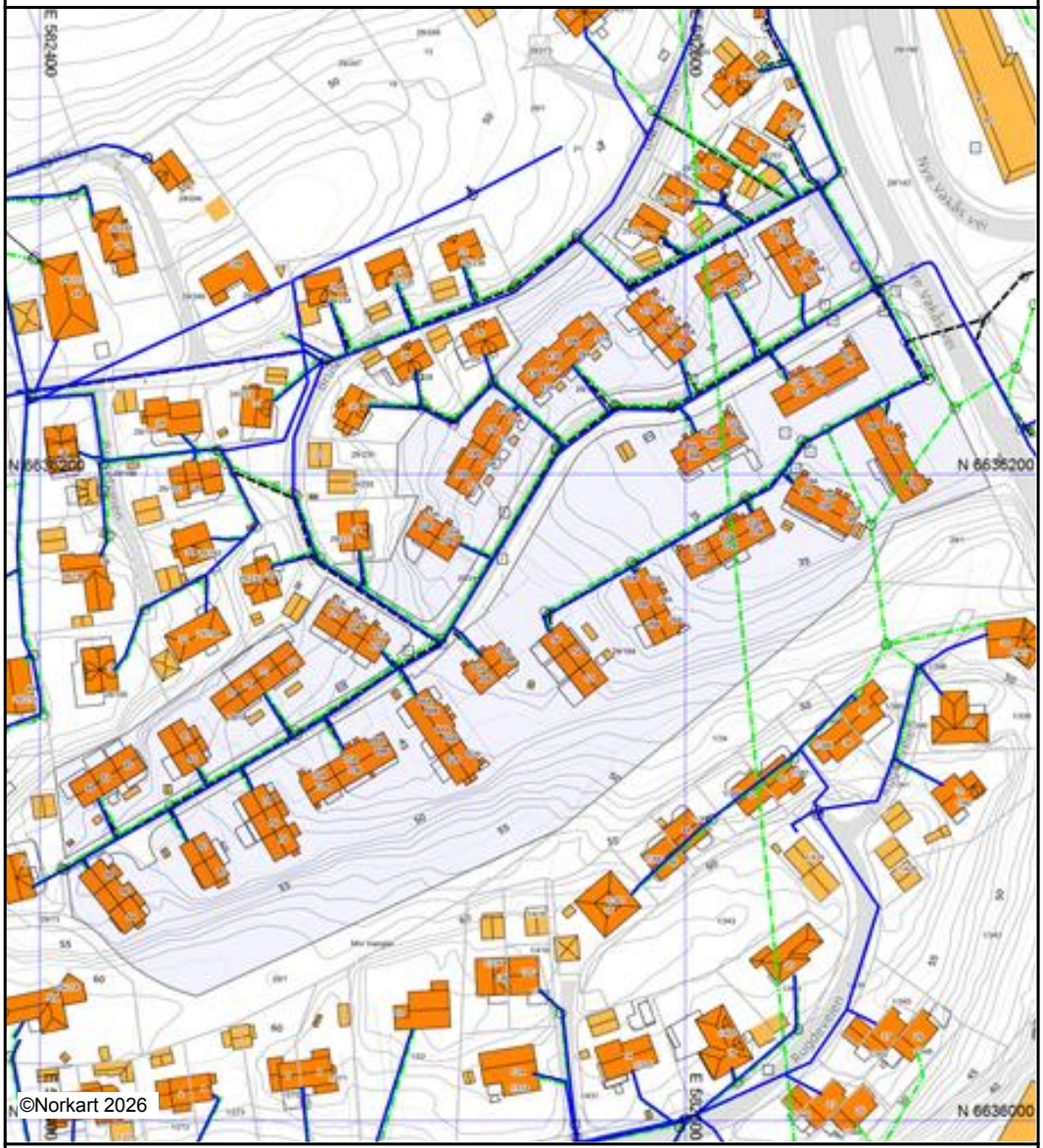
Eiendom: 29/184/0/47
Adresse: Vinterkroken 64B
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

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.



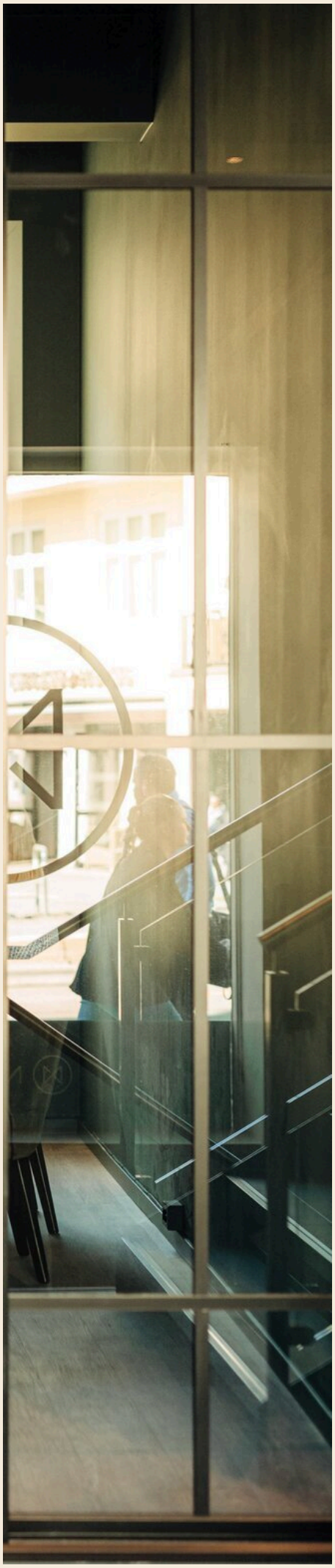
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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: 33-0081/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vinterkroken 64B 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 29, bnr 184, snr 47 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:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046