NORDVIK

Korpåsen 39C

3 soverom | 124 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Korpåsen 39C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026







Nøkkelinformasjon

Innbydende rekkehusleilighet med usjenert plassering, nydelig utsikt og gode solforhold - Nær tog, buss, bhg. og skole

Prisantydning	**6 390 000,-**
Omkostninger	**161 240,-**
Totalpris	**6 568 121,-**
Fellesgjeld	**16 881,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 910,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Korpåsen 39C, presentert av Alexander Fossum i Nordvik Asker.

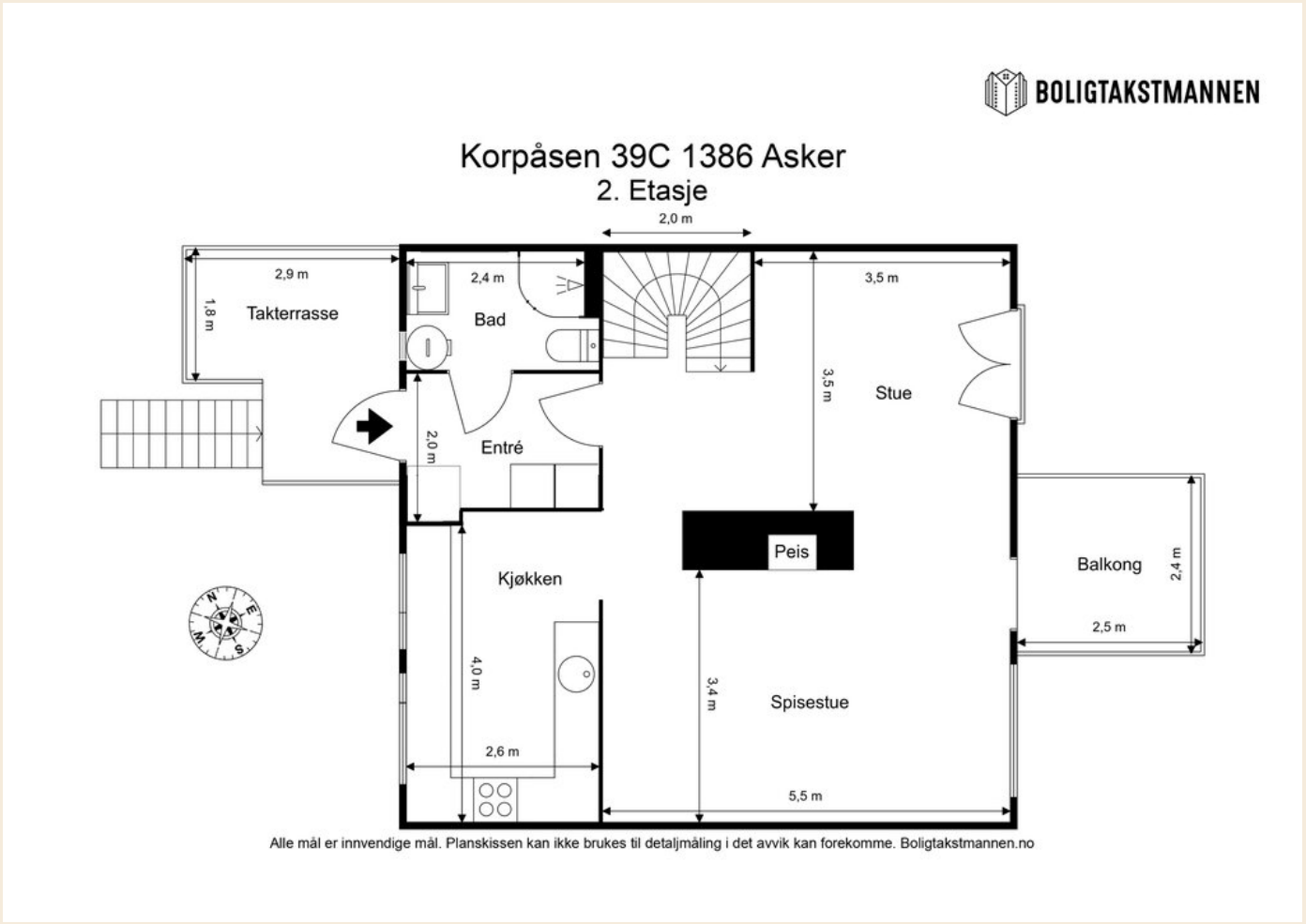
Her får du en lys og innbydende rekkehusleilighet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Gullhella. Boligen har en gjennomgående god planløsning med 3 store soverom og praktiske løsninger som fungerer godt i hverdagen. Korpåsen har en strålende beliggenhet med nærhet til marka, skoler, barnehager, fjorden, slalåmbakke, lysløyper og gode tog- og bussforbindelser.

Høydepunkter:

- Gasspeis i stuen
- Pent kjøkken fra 2012
- To bad - ett i hver etasje
- Tre soverom på samme plan (mulighet for et 4. soverom nede)
- Sydøstvendt balkong
- Utvendig bod på ca. 6 m²
- Garasjeplass m/lader
- Umiddelbar nærhet til marka med skiløyper og alpint
- Nær tog og buss
- Kort vei til Asker sentrum

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm































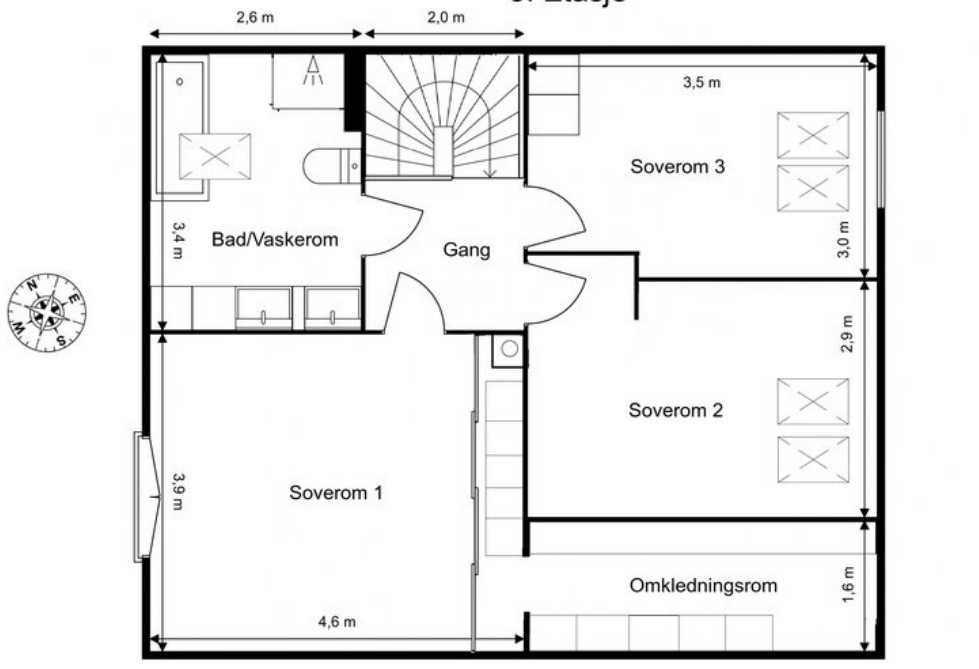


Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Korpåsen 39C 1386 Asker
3. Etasje



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





























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0203/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Korpåsen 39C, 1386 ASKER
Gnr 61, bnr 695, snr 50 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Christine Ønvik Amundsen
Torgeir Ønvik Amundsen

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)
16 881,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 406 881,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
160 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 568 121,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 581 121,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entre/gang, bad, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Syd-østvendt balkong.
TBA: 6 kvm. Nord-vest vendt takterrasse ved inngangspartiet.

3. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, bad/vaskerom, bod/omkledningsrom og 3 soverom.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Utebod.
Total BRA: 6 kvm.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 09.09.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

3. etasje:
GUA (Gulvareal): 63 m²
BRA (Målbart areal): 61 m²
ALH (Arealer med lav himlingshøyde): 2 m²

Solforhold
Om sommeren er det sol fra morgen på balkongen mot sørøst og utover dagen. Fra tidlig ettermiddag er det sol på balkongen/inngangen mot nordvest, fram til sola forsvinner bak garasjetaket i 19-19.30-tida. I hovedsoverommet vil det fortsatt være sol utover kvelden, og solnedgang mellom trærne. Likt på vinteren, men selvfølgelig mye kortere dag.

Standard
Entré/gang
Boligen har egen adkomst og en hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det laminat på gulv, malte overflater og en dekorativ spilevegg. Garderobe gir god plass til yttertøy og sko, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Stue og spisestue
Oppholdsarealene fremstår åpne og innbydende, med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Planløsningen gir naturlige soner for både sofagruppe og spisebord, samtidig som den sentralt plasserte gasspeisen tilfører både varme og en hyggelig atmosfære. Fra spisestuen er det direkte utgang til balkongen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsarealene i sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk U-formet løsning med godt med skap- og benkeplass. Innredningen er fra 2012 og har hvite høyglansfronter, laminatbenkeplate og grønne fliser som gir rommet et karakteristisk uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Den brede benkeplassen ved vinduet gir i tillegg mulighet for en hyggelig sitteplass.

Soverom
Boligen har tre soverom samlet i 3. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, skyvedørsgarderobe med speilfronter og fransk balkong. Herfra er det direkte tilgang til et praktisk omkledningsrom med åpen garderobeløsning, samt takluke med adkomst til kaldloft som benyttes til lagring. De to øvrige soverommene har gode anvendelsesmuligheter som barnerom, gjesterom eller kontor, og begge soverommene har garderobeskap. Det er også mulighet for å etablere et 4. soverom nede.

Bad
Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i 2. etasje har flislagte gulv og vegger, varmekabler, servantskap, speilskap med belysning, toalett og dusjsone med innfellbare glassdører. Innredningen ble skiftet i 2020.

Bad/vaskerommet i 3. etasje er innredet med lang benkeplate, to delvis nedfelte servanter, speil med belysning, toalett, dusjhjørne og frittstående badekar. Her er det også opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulvet og takvindu som gir godt med dagslys.

Balkong og terrasse
Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 6 kvm, delvis under tak. Her er det plass til sittegruppe, og den høye plasseringen gir et luftig utsyn mot grønne omgivelser og fjordutsikt. Ved inngangspartiet ligger i tillegg en nordvestvendt takterrasse på ca. 6 kvm, hvor det ble etablert utekjøkken uten vanntilførsel i 2025. Til sammen gir de to uteplassene gode muligheter til å følge solen gjennom dagen.

Det er mulig å søke om utvidelse av balkongen på stuesiden. Dette dobler størrelsen og gir da en balkong på ca 12 kvm. Se punkt om tomten for mer info.

Bod og oppbevaring
Boligen disponerer en utvendig bod på ca. 5,6 kvm. I tillegg benyttes deler av kaldloftet til lagring, med adkomst via takluke og loftstige fra hovedsoverommet.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 50 i lukket garasjeanlegg. Det er montert ladeboks for el-bil lading med egen måler og strømregning. Regning sendes ut av styret. Det er ikke norgespris på denne.

Parkeringsplassen er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen og følger eiendommen.

Det er også godt med gjesteparkeringsplasser tilknyttet tunet og i gate.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
2012: Nytt kjøkken med induksjonstopp
2012: Tapet og maling hovedsoverom + skyvedørsgarderobe og endring av bod til omkledningsrom mot hovedsoverom
2013: Ny innredning og badekar på baderom i 3. etg.
2015: Ny kodelås ble montert i inngangsdør
2016: Ladepunkt for elbil i garasje
2020: Ny innredning baderom i 2. egt.
2021: Skjemvegger/levegger av glass på balkong
2023: Tapet og malingstrøk stue, spisestue og kjøkken + nytt gulv
2023: Ny garderobeløsning i gang + nytt gulv
2024: Nye takvinduer (sameiet byttet felles for alle)
2025: Malingstrøk soverom 2 og 3 + nytt gulv
2025: Plassbygget utekjøkken ved inngang/balkong
2026: Ny innebygget konfyr på kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i mars 2012. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Begge bad har fått ny baderomsinnredning, henholdsvis i 2013 og 2020. Innredningen er montert av selger selv. Det er ikke utført arbeider på membran, fliser, gulv, vegger eller øvrige deler av våtrommet. Det er satt inn et frittstående badekar på det største badet. Badekaret er ikke fast tilkoblet avløp. Avløpsslangen fra badekaret legges til eksisterende sluk i dusjen ved tømming.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Det er ikke utført arbeider på membran, fliser, gulv, vegger eller øvrige deler av våtrommet. Kun innredning.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Takvinduer ble byttet i regi av sameiet i 2023. Fasader ble malt i regi av sameiet i ca. 2018/2019 og da ble samtidig dårlige kledningsbord byttet der det ble vurdert å være nødvendig. Det var en reklamasjonssak på gasspeisene som ble satt inn da sameiet var nytt. Peisene ble byttet i 2006 og har fungert fint siden. Terrassedekke ved inngangsparti ble byttet i 2025, men ikke trekonsktruksjonen under bordene eller membran. Det har ikke vært problemer med lekasje til undeliggende bod fra vår enhet (har vært en problemstilling ved enkelte andre enheter i sameiet). Lekasjer i garasjetak ble utbedret i sameiets regi i 2017/2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 2014. 2012: Installasjon av indusjonstopp og kurs for dette. Relero AS. Samsvarserklæring mangler og firma finnes ikke lenger. 2012: Installasjon av stikkontakt og lampe på loft. Ekstra-hjelpen AS. Samsvarserklæring mangler og firma finnes ikke lenger. 2014: Byttet termostat varmekabler bad. Elektro-Term AS. Samsvarserklæring foreligger. 2020: Lamper på kjøkken + stikk på bad. Vollen elektriske AS. Samsvarserklæring foreligger. 2020: Rehabilitering sikringsskap i regi av sameiet. Ørnulf Wiig Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger. 2025: Flytting av lysbryter. Vollen elektriske AS. Samsvarserklæring foreligger. 2026: Flytting av lysbryter og etablering av taklampe. Vollen elektriske AS. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Elvia utførte kontroll 11.11.2025. Kontrollen ble utført av Rejlers Elsikkerhet AS for Elvia.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Gjort i regi av sameiet rundt 2016. Antar det er Ørnulf Wiig Installasjon AS som har utført arbeidet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I regi av sameiet er det satt inn trykkreduserende ventiler for å redusere vanntrykket inn i boligene. Disse sitter i felleskummer ute, ikke i boenheten. Usikker på årstall med nyere tid. Ca. 2023.

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.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Det ble satt inn loftsluke til kaldtloft (for oppbevaringsplass) i 2012. Sameiet hadde den gang egne retningslinjer for hvordan dette arbeidet skulle utføres, og opplyste om at arbeidet kunne utføres uten byggesaksbehandling. Retningslinjene ble fulgt. I ettertid har det vist seg at enhetene som har satt inn loftsluke også skulle ha byggemeldt dette tiltaket. Styret i sameiet arbeider med en sak for å få alle loft byggemeldt og godkjent samlet. Vi kjenner ikke status i saken pr. i dag.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. 2012: Nytt kjøkken med induksjonstopp 2012: Tapet og maling hovedsoverom + skyvedørsgarderobe og flytting av boddør (walk in closet fra hovedsoverom) 2015: Installasjon av elektronisk dørlås ytterdør 2021: Skjermvegger /levegger av glass på balkong 2023: Tapet og malingstrøk stue, spisestue og kjøkken + nytt gulv 2023: Ny garderobeløsning i gang + nytt gulv 2025: Malingstrøk soverom 2 og 3 + nytt gulv 2025: Plassbygget utekjøkken ved inngang/balkong 2026: Ny innebygget komfyr på kjøkken

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Radonnivået måles jevnlig med elektronisk radonmåler av eier selv og har over tid vært på lave nivåer. Ingen målinger over anbefalte grenseverdier.

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Kjenner ikke til problemer eller skader ved vår enhet knyttet til dette. Sameiet byttet alle takvinduer i 2023 som et forebyggende tiltak. Sameiet har også løpende

skiftet membran under inngangsterrasser på enheter hvor det har vært lekkasje til bod. Det har ikke vært lekkasjeproblemer tilknyttet vår enhet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Kjenner ikke til feil knyttet til dette. Elkontroll ble gjennomført i 2025.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Det har tidligere vært problemer med høyt trykk inn i leilighetene. Trykkreduksjonsventiler har blitt montert i kummer ute og har fjernet problemet.

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. Kjenner ikke til problemer knyttet til dette for vår enhet. Vet det i noen andre enheter har vært problemer med mus på loft. Det har ikke vært et problem hos oss.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Ingen skader på boligen som vi kjenner til. Det forelå tilstandsrapport fra taksmann da vi kjøpte boligen i 2012.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Var oppgitt til 124m2 da vi kjøpte boligen i 2012. Stod oppgitt i prospekt og tilstandrapport.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Se punkt 6, for detaljer om kaldloft.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Husleien økes jevnlig og forutsigbart hvert år for å dekke drift- og vedlikeholdskonstnader.

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Det er mulig å utvide balkong om ønskelig, men dette må gjøres sammen med eier av underliggende leilighet. Eier av underliggende leilighet motsetter seg ikke dette, og det er innhentet et forhåndssamtykke til balkongutvidelse. Eventuell utvidelsen må omsøkes til kommunen på vanlig måte etter plan- og bygningsloven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema 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
Leilighet over to etasjer, i bygningens 2. og 3 etg. Bygningen er oppført på grunnmur av bærende konstruksjoner i betong og tre med yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av stående panel og fasadeplater. Taket er oppført i saltak konstruksjon i tre. Taktekking med takstein. Vinduer med ramme og karmer i tre med 2- og 3-lags isolerglass. Det er direkte inngang til leiligheten via egen trapp.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 18
TG-2: 7
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Balkong, terrasse, platting: Treplater i rekkverk med fuktskader nederst. Tekkingen til takterrassen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.
- Vinduer og dører: Mulig punktert glass.
- Varmtvannsbereder: Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Baderom:
- Membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Sanitærutstyr: Riss/sprekker i servant.

Bad/vaskerom:
- Overflate gulv: Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
- Membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

(hulltaking/fuktmåling): Hulltaking ble foretatt fra tilstøtende gang i ikke-fuktutsatt område, og målepunktet er utenfor direkte vannpåvirkning, men gir en indikasjon om det er fuktskader eller ikke i området hullet og målingene ble foretatt.

Til informasjon:
- Rekkverk på balkongen 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.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Integrert oppvaskmaskin
- Stekeoven
- Induksjonsplatetopp
- Mikrobølgeovn

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Kjøleskap
- Vaskemaskin (bad)
- Vitrineskap i stua
- Fastmonterte høyttalere i stua

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gass
- Varmekabler på badene

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. 9 000 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 4 910,- pr. mnd.
Inkluderer: Service gass, renovasjon, renter og avdrag fellesgjeld, internett/TV, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester og diverse drift/vedlikehold.

Pr. 16.01.2026 utgjør de totale felleskostnadene kr 4 910,- pr. måned. Felleskostnadene økte sist 01.06.2026.
Herav:
Felleskostnader likt: kr. 1 917,00
Andel vedlikeholdsfond likt: kr. 183,00
Andel vedlikeholdsfond brøk: kr. 234,00
Service innvendig gass: kr. 125,00
Felleskostnader brøk: kr. 2 451,00

Kommunale avgifter
Kr 16 297,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp: 8 252,67 kr
- Feiing: 205,00 kr

- Vann: 7 839,78 kr

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
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Gass kr. 4 000,- pr år.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 568 231,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 272 925,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Korpåsen Boligsameie, orgnr. 986145664

Om sameiet
Korpåsen boligsameie består av 173 ideelle eiendomsandeler i et ordinært boligsameie med samme antall bruksenheter.

Kontaktinformasjon til styret: styret@korpasen.no
Forretningsfører er Obos.
Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring - 88775571.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold er tillatt, jf. Husordensreglenes punkt 6.
Sameiets nettside:
https://www.korpasenboligsameie.no/

Styret planlegger vedlikeholdsarbeid i bygningsmassen de kommende årene, og har utarbeidet en vedlikeholdsplan som grunnlag for dette arbeidet. Planen legger opp til en årlig økning i felleskostnadene på mellom 2 og 4 prosent, basert på dagens informasjon og forventede behov. Justeringene vil vurderes fortløpende, med utgangspunkt i konkrete tiltak som avdekkes ved befaring og tilhørende kostnader.

Det er allerede gjennomført flere tiltak, blant annet ble takvinduene skiftet ut i 2023. Utvendig maling ble utført for 6-7 år siden, og vedlikehold av mindre bygningsdeler – særlig trevirke – skjer regelmessig eller ved behov.

Styrets arbeid i 2024:
Vedlikehold og drift:
- Løpende oppfølging av bygningsmasse, med utbedring av membranlekkasjer, takvinduer og rekkverk.
- Vedlikeholdsplan laget for bl.a. vinduer, tak, garasjer og radonventilasjon.
- Kontroll og tiltak mot mugg og ventilasjonsproblemer i enkelte leiligheter.
- Inspeksjon og forbedringer i garasjeanlegg (porter, lys, Parqio-app).
- Fortsatt avtale med Anticimex for skadedyrkontroll – tiltak vurderes mot mus på loft og kjøkken.

HMS
- Radonmåling: gjennomført i utsatte leiligheter, tiltak planlagt for 2026.
- Brannsikkerhet: inspeksjon av takloft og ombyggede uteboder; avvik avdekket i flere seksjoner.
- Styret jobber med felles søknad om bruksendring og utbedringstiltak.

Uteområder og skjøtsel
- Vår, sommer og høstskjøtsel gjennomført etter skjøtselsplan.
- Samarbeid med Nordre Gullhella Vel om overtakelse av fellesområder.
- Fokus på utsikt, lys, vegetasjon og beboerønsker ved skjøtsel.

Elbillading og elektro
- Elbillading faktureres fortsatt manuelt, men overgang til DEFA CloudCharge app er ønsket.
- Inspeksjon av elektrisk anlegg utført – mindre feil avdekket og utbedres.

Boligalarm og fellessøknader
- Homely valgt som leverandør av boligalarm – frivillig tilbud til beboere.
- Styret har igangsatt felles søknad om utvidelse av takvinduer og bruksendring i bodarealer.

Store prosjekter i gjeldende plan (oversikt):
Planen inneholder nå følgende hovedprosjekter (med

dagens anslag og tidsplassering):
· 2026
o Brannkonsept loft og uteboder ved inngangsparti (flyttet fra 2025)
o Rekkverk/håndløpere + utbedring av fluenetting i gesims – fase 1
o Vinduer: årlig vedlikehold for økt levetid (oppstart vedlikeholdsprogram)
o Radonventilering av leiligheter i 1. etg (ferdiggjøring)

· 2027–2029
o Vinduer: årlig vedlikehold for økt levetid (videreføring)
o Rekkverk/håndløpere + fluenetting, hovedfase 2027 og ferdigstillelse/etterarbeider 2028

· 2030
o Treverk på garasjeanlegg – byttes eller behandles (foreslått flyttet hit for å jevne ut kostnader)

· 2033–2035
o Utskifting av balkongdører og bytting av vinduer og dører på fasaden (fasevis gjennomføring)

· 2036
o Maling av fasader (må vurderes opp mot eventuell utskifting av kledning)

· 2037–2039
o Legge nytt tak med forbedret lufting (fasevis gjennomføring)

· 2041
o Vann- og avløpsrør

Vedlikeholdstiltak planlegges dekket gjennom felleskostnadene, og sameiet benytter en vedlikeholdsplan som grunnlag for planlegging av større tiltak og eventuelle justeringer i felleskostnadene.

I 2025 har styret satt i gang tiltak mot radon i leiligheter der behovet ble vurdert som størst, basert på kartlegging i hele sameiet.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret, ref. vedtektenes punkt 2-1(3). Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører ilegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

Det er tinglyst en urådighet knyttet til styregodkjennelse på seksjonen.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 16 881,-pr. 31.12.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 9493 70 52280
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,50%
Restsaldo. kr 2 563 750,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 117,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 2 585 901. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse av vedlikeholdsprosjekter. Resultatet er overført til egenkapital.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. arbeidskapitalen pr 31.12.25 var kr 4 345 583.

For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 183 900 ettersom det er budsjettert med høyere drift og vedlikeholdskostnader i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og ordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5.

Dugnad må påberegnes.

Det må påregnes måking og rydding ved egen inngang, samt til å bidra til rydding av gangpassajer på tunet ved kraftig snøfall når man har anledning.

Dyrehold
Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til

styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88775571

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 37 966 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellesområder opparbeidet plenarealer, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper, sykkelparkering, lekeapparater, garasjeanlegg, biloppstillingsplasser og asfalterte internveier. Uteoppholdsarealene på tunet er bilfrie så her kan barn leke trygt.

Boligen har to uteplasser med ulik orientering, noe som gir gode muligheter for å nyte solen til forskjellige tider av dagen. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 6 kvm, delvis under tak. Her har du nydelig utsikt mot Oslofjorden og de grønne omgivelsene.

Utvidelse av balkong:
Det er mulig å søke om utvidelse av balkongen på stuesiden. Dette dobler størrelsen og gir da en balkong på ca 12 kvm. Det kreves samtykke fra naboer under leiligheten og nødvendige godkjennelser fra styret og kommunen. Dersom det ønskes å gjennomføre en balkongutvidelse, foreligger det samtykke fra leiligheten direkte under leiligheten. Det må i tillegg innhentes samtykke fra hjemmelshaver til den nederste leiligheten.

Ved inngangspartiet ligger en nordvestvendt takterrasse på ca. 6 kvm. Terrassen fikk nytt dekke i 2025, og samme år ble det etablert utekjøkken uten vanntilførsel. Uteplassene har utelys og stikkontakt. I tillegg har boligen to franske balkonger, hvorav én i stuen og én på hovedsoverommet.

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

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

Radonmåling
Selger måler jevnlig med egen måler. De har aldri hatt utslag på mer enn 10-15, altså langt unna grenseverdier. Ingen tiltak utført.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Korpåsen 39C har en fin beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde på Gullhella i Asker. Leiligheten ligger skjermet til i sameiet, med lite innsyn og gode solforhold på begge sider av bygget. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både natur, servicetilbud og offentlig kommunikasjon, samtidig som Asker sentrum er lett tilgjengelig.

Området byr på et bredt tilbud av rekreasjons- og friluftsmuligheter. Det er kort vei til fjorden med flere populære badeplasser som Sjøvollbukta, Spirabukta, Blakstadbukta og Hvalstrand. I tillegg finnes det gode muligheter for båtliv, med blant annet Asker seilforening ved Børsholmen og flere nærliggende båthavner, herunder Leangbukta, Holmenskjæret og Vollen Marina. Den populære kyststien følger fjorden og gir flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

For den som trives i skog og mark, grenser området til Vardåsen, med noen av Askers beste tur- og skiløyper rett i nærheten. Vardåsen skisenter ligger i gangavstand fra boligen og er et populært tilbud vinterstid. I nærområdet finner du også Aaby gård og Konglungen med flotte turområder.

Risenga-området og Askerhallen ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt idrettstilbud med blant annet fotballbaner, ishockeyhall, tennishall og svømmehall. Området har også et godt tilbud av barnehager og skoler, med Blakstad skole og Risenga ungdomsskole i nærområdet, samt Espira Gullhella barnehage og Barnas Hus Gullhella i kort gangavstand. Her er det trygg skolevei med undergang under hovedvei (Røykenveien).

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med ca. 11 minutters gange til Gullhella togstasjon og rundt 8 minutters gange til bussholdeplass. På Bondi, ca. 2 minutters kjøretur unna, finner du et hyggelig nærsenter med blant annet dagligvarebutikker, apotek, kafé og blomsterbutikk. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Gullhella eller Kiwi Bondi. Asker sentrum nås på ca. 8 minutter med bil og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud.

Kort prat med selger
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Vi flytter bare 50 m, så vi trives godt her. Har ingen planer om å flytte fra Korpåsen.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Det er hyggelige naboer her på tunet som hjelper hverandre ved behov, og det er stille og rolig.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Det er kort vei til både buss og tog. Stier i friområdene gjør veien til barnehagen bilfri, og skoleveien er trygg med undergang under Røykenveien. Det er skogssti og gang- og sykkelvei til butikk, og kafé har vi der også. Skogen ligger rett utenfor døren.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Turen opp Vardåsen fra Gullhella stasjon er en favoritt. Runden i skogen og ned langs Bondivann uten blåmerking er også en favoritt.

Bebyggelse
Korpåsen er et etablert og populært boligområde med moderne bebyggelse, bestående hovedsakelig av rekkehus og lavblokker i 2–4 etasjer.

Skoler og barnehager
Espira Gullhella
Barnas hus Gullhella
Bondi barnehage

Blakstad barneskole
Hovedgården ungdomsskole
Risenga ungdomsskole
Bleiker videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.09.2015.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 04.06.2002. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk.
- Tlleggsdel, bod er gjort om til omkledningsrom, hoveddel. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.
- Det er innredet loft til bruk for lagring. Loftet er ifølge selger utført iht daværende krav satt av styret. Innredning av loft krever godkjennelse fra kommunen. Dette foreligger ikke for de aller fleste som har utført dette i sameiet og styret har derfor i nyere tid satt igang en samlet søknadsprosess for sameiet, og kostnader til dette dekkes av sameiet. Eventuelle nødvendige utbedringer i den enkelte seksjon bekostes av seksjonseier. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.
- Soverom 2 og 3 var opprinnelig ett stort soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

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 via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Asker 2023–2035, hvor området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bestemmelser knyttet til prioritert vekstområde og «Nullvekst nord». Det foreligger samtidig forslag til ny kommuneplanens arealdel for perioden 2027–2039.

Eiendommen omfattes hovedsakelig av reguleringsplan «Nordre Gullhella» (plan-ID 0220150D), vedtatt 02.12.1998. Området er i hovedsak regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt B4). Planen omfatter også arealer regulert til bevaring av landskap og vegetasjon, samt kjørevei. En mindre del omfattes av reguleringsplan «Del av Nordre Gullhella, gnr. 61» (plan-ID 0220150E), hvor arealet er regulert til kjørevei.

Videre gjelder bebyggelsesplan for Nordre Gullhella (plan-ID 0220150D1), vedtatt 07.03.2000.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med følgende unntak:
28.04.2003 - Dokumentnr: 10799 - Urådighet - Overdragelse skal godkjennes av styret.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:
28.04.2003 - Dokumentnr: 10799 - Erklæring/avtale - Denne seksjon har tilleggsdel - areal (utenfor leilighetens inngangsparti) og bygning (utvendig bod).

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 255,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 154 155,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 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).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

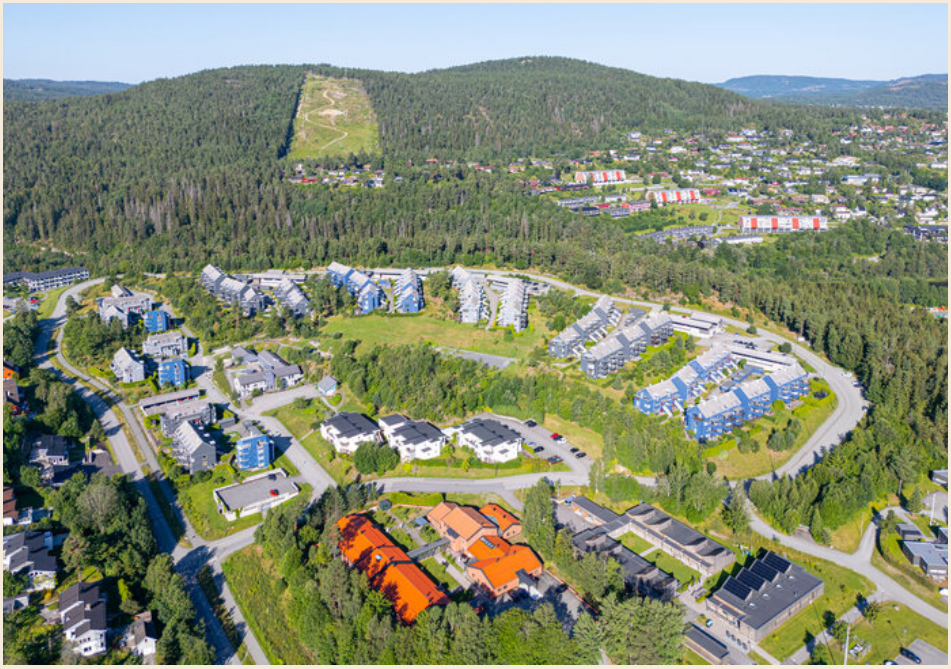
For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

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





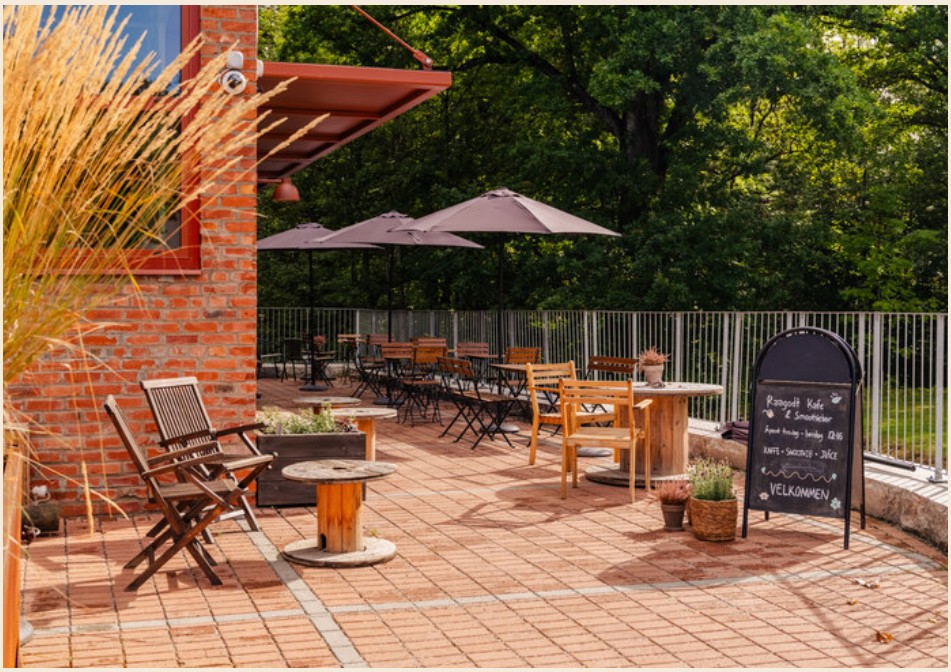
Korpåsen har en strålende beliggenhet med nærhet til marka, skoler, barnehager, fjorden, slalåmbakke, lysløyper og gode tog- og bussforbindelser.





Espira Gullhella ligger med kort gangavstand fra leiligheten.

På Bondi, ca. 2 minutters kjøretur unna, finner du et hyggelig nærsenter med blant annet dagligvarebutikker, apotek, kafé og blomsterbutikk.



Korpåsen 39C

Nabolaget Gullhella - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	21 min 1.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 456 elever, 30 klasser	24 min 1.7 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	27 min 2 km
Akademiet ungdomsskole Asker (... 74 elever, 5 klasser	6 min 2.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	26 min 1.9 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 3.4 km

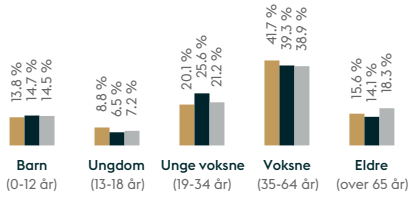
Offentlig transport

Gullhella sykehjem Linje 290, 296	8 min 0.6 km
Gullhella stasjon Linje L1	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.4 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Espira Gullhella barnehage (1-... 101 barn	4 min 0.3 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 å... 50 barn	11 min 0.9 km
Bondi barnehage (1-2 år) 12 barn	21 min 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Gullhella balløkke	11 min
Blakstad skole	16 min
Actic Asker	26 min
Feel24 Asker Langenga	27 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



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

Korpåsen 39 C
1386 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2002
BRA:	130 m^2
BRA-i:	124 m^2
Rapportdato:	9.9.2026 (Gyldig til 9.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	18	7	0	1

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- treplater i rekkverk med fuktskader nederst. - tekkingen til takterrassen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- mulig punktert glass
Varmtvannsbereder	- bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom. - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i servant
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate gulv	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking ble foretatt fra tilstøtende gang i ikke-fuktutsatt område, og målepunktet er utenfor direkte vannpåvirkning, men gir en indikasjon om det er fuktskader eller ikke i området hullet og målingene ble foretatt.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Tidligere bod i 3. etasje er tatt i bruk som omkledningsrom, og adkomsten til boden er endret slik at det nå er direkte tilgang fra hovedsoverommet. Boden tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold og kan derfor ikke benyttes som soverom, arbeidsrom eller tilsvarende oppholdsrom.
Det er videre etablert en loftsluke fra hovedsoverommet til kaldloftet. På deler av kaldloftet er det lagt gulv, og arealet er tatt i bruk til lagring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de beskrevne endringene er omsøkt og godkjent. Endring av bruk fra bod/tilleggsdel til rom som benyttes som del av boligens hoveddel kan være søknadspliktig bruksendring. Eier opplyser at sameiet arbeider med å få utarbeidet en felles søknad til kommunen med sikte på å få godkjent kaldloftene som tilhører flere av boligene i sameiet. Det foreligger per befaringstidspunktet ikke dokumentasjon på at slik søknad er godkjent av kommunen. Inntil eventuell søknad er behandlet og godkjenning foreligger, må arealene vurderes ut fra dagens godkjente bruk.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkongen 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
4.9.2026	**9.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Christine Ønvik Amundsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Torgeir Ønvik Amundsen**	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:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". 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:	**Korpåsen 39 C, 1386 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**61**	Bruksnr:	**695**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**50**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2002**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet over to etasjer, i bygningens 2. og 3 etg. Bygningen er oppført på grunnmur av bærende konstruksjoner i betong og tre med yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av stående panel og fasadeplater. Taket er oppført i saltak konstruksjon i tre. Taktekking med takstein. Vinduer med ramme og karmer i tre med 2- og 3-lags isolerglass. Det er direkte inngang til leiligheten via egen trapp.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Nytt kjøkken ble montert. Det ble etablert loftsluke på hovedsoverom og det ble lagt gulv på kaldloft som ble deretter tatt i bruk til lagring.	Ja

2014	Ny innredning og badekar på bad/vaskerom i 3 etg.	Nei
2015	Ny kodelås ble montert i inngangsdør.	Nei
2020	Ny innredning på baderom i 1. etg.	Nei
2020-2025	Det ble lagt nytt gulv i omganger i alle rom med unntak av våtrom og hovedsoverom. Eieren opplyser at det opprinnelig gulv, som er av type 3-stavs eikeparkett, skal fortsatt være intakt under det nye gulvet.	Nei
2025	Nytt dekke på terrassen ved inngangspartiet samt etablering av utekjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**63**	**63** Entre/gang, bad, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**0**	**12**
3. etasje	**61**	**61** Gang, bad/vaskerom, bod/omkledningsrom og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**6**	**0**	**6** Utebod.	**0**	**0**
Totalt m²	**130**	**124**	**6**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	63	61	2
Totalt m²	**63**	**61**	**2**

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en utebod på ca. 5,6 m2. Kaldloft med tregulv som brukes til lagring - tilgang fra takluke og skyvestige på hovedsoverom. Det er etablert en syd-østvendt balkong delvis under tak, med tilgang fra stue på ca. 6 m2 og en nord-vestvendt takterrasse ved inngangspartiet på ca. 6 m2. Boligen disponerer også en biloppstillingsplass, en i lukket garasje med el-billader (merket med nr. S 50). Flere gjesteparkeringsplasser ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiet tomt på totalt ca. 37.966 m2.
3. etg har noe skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling".

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en syd-østvendt balkong delvis under tak, med tilgang fra stue på ca. 6 m2 og en nord-vestvendt takterrasse ved inngangspartiet på ca. 6 m2. Gulv på uteplassene er dekket med terrassebord, gressrull over gulv på balkongen. Det er etablert utekjøkken (uten vann tilførsel) på terrassen. Det er installert utelys og stikkontakt. Rekkverk er i lukket tre konstruksjon på terrassen og med treplater på balkongen, hvor det også er montert glass over rekkverket på begge sider. To franske balkonger, en i stuen og en på hovedsoverom.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uteplassene blir fortløpende vedlikeholdt etter behov. Utekjøkken (uten vann) ble etablert i 2025.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:
- Treplater i rekkverk med fuktskader nederst.

Beskrivelse:
Treplater i rekkverk med fuktskader nederst i overgang gulv/rekkverk.

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Terrassen ved inngangspartiet er tekket, det er en utebod tilhørende naboen som ligger under terrassen.

Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei

Er det påvist skader i tekkingen?	Nei

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Ja

Usikker fremtig funksjon på alle vanntette sjikt 18 år = TG 2

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en syd-vestvendt balkong delvis under tak med tilgang fra stue og en nord-østvendt terrasse ved inngangspartiet, begge på ca. 6 m². Gulv er dekket med terrassebord, med plastdekke på balkongen og papptekking på terrassen, som ligger over en utebod tilhørende nabo. Uteplassene vedlikeholdes fortløpende, og det ble etablert utekjøkken uten vanntilførsel i 2025. De vanntette sjiktene har nådd en alder på ca. 18 år som gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for svikt. Videre er det påvist fuktskader nederst i treplatene i rekkverket i overgang mot gulv. Manglende utbedring kan medføre videre fuktinntrengning og forringelse av rekkverk og tettesjikt, med behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er utarbeidet en felles vedlikeholdsplan for sameie som interessenter anbefales å lese nøye gjennom.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Takvinduene er med 3-lags isolerglass. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Takvinduene ble skiftet ut i 2023.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Glass på venstre side i balkongdør ved den franske balkongen i stuen virker til å være punktert.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, mens takvinduene ble skiftet ut i 2023 og har 3-lags isolerglass. Det er registrert punktert glass i venstre side av balkongdøren ved den franske balkongen i stuen. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og innsyn av kondens mellom glassene, og bør påregnes utskiftet for å gjenopprette funksjonen. Vinduene inngår i fasaden og er sameiets ansvar. Det ble for øvrig ikke påvist værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Vinduer er en del av fasaden og vanligvis er det sameiets ansvar.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som saltak i tre med kaldt, uinnredet loft. Loftet er tilgjengelig og inspisert, mens taket utvendig er vurdert fra bakken. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble ikke observert fukt på innvendige overflater som følge av lekkasjer eller kondens. Det er heller ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

2. etasje
Stue – ca. 6 mm
Kjøkken - ca. 6 mm

3. etasje
Soverom 1 – ca. 3 mm
Soverom 3 – ca. 4 mm

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Skjevhetsmålinger er foretatt i utvalgte rom, hvor det ble registrert høydeforskjeller på inntil ca. 6 mm mellom høyeste og laveste punkt i stue og kjøkken i 2. etasje, samt inntil ca. 4 mm på soverom i 3. etasje. Målte avvik er små og innenfor det som kan forventes for konstruksjonen og byggeåret.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Stålpipe**

Det er installert en gasspeis i stuen.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen er utstyrt med en gasspeis i stuen tilknyttet stålpipe. Det er ikke registrert for liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år.

6.6 Innvendig trapp TG-1



Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Innvendig trapp er en lukket, hvitmalt tretrapp med teppebelagte trappetrinn.

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp er en lukket, hvitmalt tretrapp med teppebelagte trappetrinn. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.7 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite høyglans fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp (småskadet i glass uten funksjonsnedsettelse betydning), stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite høyglans fronter, bestående av både over- og underskap med lys under overskap. Benkeplate er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom, og det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, der induksjonstoppen har en mindre skade i glasset uten funksjonsmessig betydning. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp for å redusere risiko for brann- og vannskade.

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Tidligere bod i 3. etasje er tatt i bruk som omkledningsrom, og adkomsten til boden er endret slik at det nå er direkte tilgang fra hovedsoverommet. Boden tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold og kan derfor ikke benyttes som soverom, arbeidsrom eller tilsvarende oppholdsrom. Det er videre etablert en loftsluke fra hovedsoverommet til kaldloftet. På deler av kaldloftet er det lagt gulv, og arealet er tatt i bruk til lagring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de beskrevne endringene er omsøkt og godkjent. Endring av bruk fra bod/tilleggsdel til rom som benyttes som del av boligens hoveddel kan være søknadspliktig bruksendring. Eier opplyser at sameiet arbeider med å få utarbeidet en felles søknad til kommunen med sikte på å få godkjent kaldloftene som tilhører flere av boligene i sameiet. Det foreligger per befaringstidspunktet ikke dokumentasjon på at slik søknad er godkjent av kommunen. Inntil eventuell søknad er behandlet og godkjenning foreligger, må arealene vurderes ut fra dagens godkjente bruk.

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 på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkongen 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**

6.9 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er blitt skiftet etter byggeår, i forbindelse med nytt kjøkken i 2012.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet etter byggeår, i forbindelse med nytt kjøkken i 2012. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Avløpsrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.10 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført i kobber og stammer fra byggeåret i 2002. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Vannledningenes alder gir ikke usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert avvik.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn Elvia datert 11.11.2025.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsynet Elvia, datert 11.11.2025. Det ble ikke registrert avvik ved tilsynet.

6.12 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert avvik knyttet til bygningsdelen.

6.13 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2002**
Størrelse	**198 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsbereder på 198 liter er fra 2002 og er plassert på gulv på bad. Berederen er dermed over 20 år gammel og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. På grunn av alderen må det påregnes at berederen kan svikte og bør skiftes ut, og det anbefales at eventuell utskifting utføres av fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Berederen fungerer bra idag, men er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

6.14 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering — **TG-1**

6.15 Våtrom: Baderom. — TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende trapperom.

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med topp servant, veggskap med speildører og innebygd lys, lys over, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Benkeplate i eik laminat. Varmekabler i gulv og takplater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Innredning ble skiftet i 2020.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Baderommet har vegger med flisbelagt overflate. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflaten fremstår i normal og god stand for byggeåret.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvoverflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Tettsjikt/membran er etablert i 2002. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet.

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

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende inspeksjons- og renholdsmulighet av sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er oppfylt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller synlige tegn til fuktskade i tettesjiktet ved befaringen. Membran/tettesjikt er etablert i 2002 og har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet, noe som gir økt risiko for skjulte skader og fuktskader over tid. Selv om det ikke er registrert konkret funksjonssvikt, bør det påregnes utskifting av våtromskonstruksjonen på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i servant

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant samt klosett uten innebygd sisterne. Det er registrert skader på utstyr og innredning. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette medføre redusert funksjon og behov for utskifting av berørt utstyr på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servanten anbefales skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen fremstår som fungerende på befaringstidspunktet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Hulltaking er foretatt fra trapperom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende trapperom mot baderommets våtsone. Ved kontroll med digital Protimeter og måling av relativ fuktighet med Protimeter MMS3 ble det ikke registrert skadelig fukt i konstruksjonen. Det er i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene, uten registrerte avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ingen mangler ved fremlagt dokumentasjon.

6.16 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Generell beskrivelse

Det er flisbelagte gulv og vegger. Det er etablert benkeplate i limtre, servantskap med to delvis nedfelte servanter, speil med lys over, gulvmontert klosett, dusjhjørne og frittstående badekar. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv, delvis skråtak med takvindu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innredning ble skiftet i 2013, badekaret ble skiftet i 2015.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Veggflater på badet er utført med flis. Det er registrert vindu eller dør plassert i våtsone, men materialet vurderes som egnet for slik plassering. Det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Overflate gulv

Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende gang.

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Misfarget fuge og infisert silikon i overgang gulv/vegg i dusjsonen.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid påvist misfarget fuge og infisert silikon i overgang gulv/vegg i dusjsonen, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende utbedring av tettesjikt i overgangene kan medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Ny fuging og utskifting av silikon i dusjsonen anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Misfarget silikon og misfarget fuge i dusjsonen anbefales skiftet ut.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert i 2002. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet.

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

Badet har sluk i plast og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Det er ved befaringen ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og kravene til høydeforskjell ved dørterskel og til renhold/inspeksjon av sluk er ivaretatt. Tettesjiktet ble etablert i 2002 og har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet, noe som gir økt risiko for fuktskader og følgeskader selv om det ikke er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt. Det anbefales å ta høyde for utskifting av membran og tettesjikt på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett, Dusjvegger/dusjhjørne**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant, klosett og dusjvegger/dusjhjørne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Sanitærutstyret vurderes å være i tilfredsstillende stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved funksjonstest med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra gang ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder området/punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende gang mot våtsone på baderommet. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet ved bruk av digital Protimeter og Protimeter MMS3 ble det ikke registrert skadelig fukt. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Målingene gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger dokumentasjon på badet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon.	

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christine Ønvik Amundsen	9578-5998-4-1056549	2026-08-26 23:03:26
Torgeir Ønvik Amundsen	9578-5998-4-3018963	2026-08-26 23:09:06

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
26. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0203/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Korpåsen 39C, 1386 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Christine Ønvik Amundsen, Torgeir Ønvik Amundsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mars 2012

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: 88775571
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Begge bad har fått ny baderomsinnredning, henholdsvis i 2013 og 2020. Innredningen er montert av selger selv. Det er ikke utført arbeider på membran, fliser, gulv, vegger eller øvrige deler av våtrommet. Det er satt inn et frittstående badekar på det største badet. Badekaret er ikke fast tilkoblet avløp. Avløpsslangen fra badekaret legges til eksisterende sluk i dusjen ved tømming.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeider på membran, fliser, gulv, vegger eller øvrige deler av våtrommet. Kun innredning.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takvinduer ble byttet i regi av sameiet i 2023. Fasader ble malt i regi av sameiet i ca. 2018/2019 og da ble samtidig dårlige kledningsbord byttet der det ble vurdert å være nødvendig. Det var en reklamasjonssak på gasspeisene som ble satt inn da sameiet var nytt. Peisene ble byttet i 2006 og har fungert fint siden. Terrassedekke ved inngangsparti ble byttet i 2025, men ikke trekonsktruksjonen under bordene eller membran. Det har ikke vært problemer med lekasje til undeliggende bod fra vår enhet (har vært en problemstilling ved enkelte andre enheter i sameiet). Lekasjer i garasjetak ble utbedret i sameiets regi i 2017/2018.

---

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: Det foreligger samsvarserklæring for de fleste arbeidene som er utført: 2012: Installasjon av indusjonstopp og kurs for dette. Relero AS. Samsvarserklæring mangler og firma finnes ikke lenger. 2012: Installasjon av stikkontakt og lampe på loft. Ekstra-hjelpen AS. Samsvarserklæring mangler og firma finnes ikke lenger. 2014: Byttet termostat varmekabler bad. Elektro-Term AS. Samsvarserklæring foreligger. 2020: Lamper på kjøkken + stikk på bad. Vollen elektriske AS. Samsvarserklæring foreligger ikke, men er etterspurt av firmaet. 2020: Rehabilitering sikringsskap i regi av sameiet. Ørnulf Wiig Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger. 2025: Flytting av lysbryter. Vollen elektriske AS. Samsvarserklæring foreligger ikke, men er etterspurt fra firmaet. 2026: Flytting av lysbryter og etablering av taklampe. Vollen elektriske AS. Samsvarserklæring foreligger ikke, men er etterspurt fra firmaet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia utførte kontroll 11.11.2025. Kontrollen ble utført av Rejlers Elsikkerhet AS for Elvia.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av sameiet rundt 2016. Antar det er Ørnulf Wiig Installasjon AS som har utført arbeidet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet er det satt inn trykkreduserende ventiler for å redusere vanntrykket inn i boligene. Disse sitter i felleskummer ute, ikke i boenheten. Usikker på årstall med nyere tid. Ca. 2023.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble satt inn loftsluke til kaldtloft (for oppbevaringsplass) i 2012. Sameiet hadde den gang egne retningslinjer for hvordan dette arbeidet skulle utføres, og opplyste om at arbeidet kunne utføres uten byggesaksbehandling. Retningslinjene ble fulgt. I ettertid har det vist seg at enhetene som har satt inn loftsluke også skulle ha byggemeldt dette tiltaket. Styret i sameiet arbeider med en sak for å få alle loft byggemeldt og godkjent samlet. Vi kjenner ikke status i saken pr. i dag.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke dette.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2012: Nytt kjøkken med induksjonstopp 2012: Tapet og maling hovedsoverom + skyvedørsgarderobe og flytting av boddør (walk in closet fra hovedsoverom) 2015: Installasjon av elektronisk dørlås ytterdør 2021: Skjermvegger /levegger av glass på balkong 2023: Tapet og malingstrøk stue, spisestue og kjøkken + nytt gulv 2023: Ny garderobeløsning i gang + nytt gulv 2025: Malingstrøk soverom 2 og 3 + nytt gulv 2025: Plassbygget utekjøkken ved inngang/balkong 2026: Ny innebygget komfyr på kjøkken

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonnivået måles jevnlig med elektronisk radonmåler av eier selv og har over tid vært på lave nivåer. Ingen målinger over anbefalte grenseverdier.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil knyttet til dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til problemer knyttet til dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil knyttet til dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til problemer eller skader ved vår enhet knyttet til dette. Sameiet byttet alle takvinduer i 2023 som et forebyggende tiltak. Sameiet har også løpende skiftet membran under inngangsterrasser på enheter hvor det har vært lekkasje til bod. Det har ikke vært lekkasjeproblemer tilknyttet vår enhet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til feil knyttet til dette. Elkontroll ble gjennomført i 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til problemer knyttet til dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært problemer med høyt trykk inn i leilighetene. Trykkreduksjonsventiler har blitt montert i kummer ute og har fjernet problemet.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til problemer knyttet til dette for vår enhet. Vet det i noen andre enheter har vært problemer med mus på loft. Det har ikke vært et problem hos oss.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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

Eventuell kommentar: Ingen skader på boligen som vi kjenner til. Det forelå tilstandsrapport fra taksmann da vi kjøpte boligen i 2012.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Var oppgitt til 124m2 da vi kjøpte boligen i 2012. Stod oppgitt i prospekt og tilstandrapport.

---

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

Eventuell kommentar: Se punkt 6, for detaljer om kaldloft

---

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

Eventuell kommentar: Husleien økes jevnlig og forutsigbart hvert år for å dekke drift- og vedlikeholdskonstnader.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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

Ja

Beskriv: Det er mulig å utvide balkong om ønskelig, men dette må gjøres sammen med eier av underliggende leilighet. Eier av underliggende leilighet motsetter seg ikke dette, og det er innhentet et forhåndssamtykke til balkongutvidelse. Eventuell utvidelsen må omsøkes til kommunen på vanlig måte etter plan- og bygningsloven.

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: 33-0203/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torgeir Ønvik Amundsen	**2026-08-26**	**Christine Ønvik Amundsen**	**2026-08-26**

Identifikasjon

Torgeir Ønvik Amundsen

Identifikasjon

Christine Ønvik Amundsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Korpåsen 39C, 1386 ASKER**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338600**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16266345**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **695**
Seksjonsnummer **50**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **162,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 814 kWh**

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

Deres ref.: 33-0203/26 . Vår ref.: 1579-1-050 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Korpåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	986145664
Seksjonseier:	Amundsen, Christine Ønvik
Medeier:	Amundsen, Torgeir Ønvik
Leilighetsnummer:	050
Adresse:	Korpåsen 39 C, 1386 ASKER
Seksjonsnummer:	50
Gnr.	61
Bnr.	695

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88775571.
- 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.

De har gassavregning gjennom Norsk Gass. Norsk gass fakturerer hver enkelt seksjon for dette. Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre. Viser til boligsameiets vedtekter 2-5. Søknad om godkjenning av ny eier sendes: styret@korpasen.noMegler må få signatur av styret på et fysisk skjøte, det er notert urådighet på eiendommen ved overdragelse av seksjon. styret@korpasen.no Boligselskapet har elbil avregning 2 ganger i året.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94937052280
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	2 563 750,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 910,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	1 917,00	
Andel vedlikeholdsfond likt	183,00	

Andel vedlikeholdsfond brøk	234,00
Service innvendig gass	125,00
Felleskostnader brøk	2 451,00

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:	733,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 353,-
Annen formue:	32 117,-
Gjeld:	17 021,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94937052280
Restsaldo:	16 881,43
Kapitalkostnader:	124,10
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 881,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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/Steinar Daltveit, e-post: korpasen@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

Vedtekter for Korpåsen boligsameie

org. nr. 986 145 664

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.06.2003. Med endringer av 27.05.2004, 22.04.2008, 28.04.2009, 26.04.2011, 19.04.2012, 10.04.2014, 23.03.2015, 29.03.2017, 11.04.2018 og 10.04.2019.

1. Sameiet

1-1 Sameiets navn og opprettelse (esl § 10)

Sameiets navn er Korpåsen boligsameie. Sameiet ble opprettet 28.04.2003, ved tinglysing av kommunens vedtak om seksjonering. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret 04.11.2003.

1-2 Sameiets formål

Korpåsen boligsameie skal fremme seksjonseiernes interesser som eiere av leiligheter på Korpåsen. Sameiet skal bidra til å fremme et godt og trygt bomiljø for alle på Korpåsen, og beskytte og utvikle sameiets verdier.

1-3 Sameiets eiendom (esl § 27)

Sameiet eier og forvalter eiendommen med gårds- og bruksnummer 61/695 i Asker kommune, med tilhørende bygningsmasse. De tre eiendommene 61/698, 61/699 og 61/701 tilhører Nordre Gullhella boligfelt, og forvaltes i samarbeid mellom de fire sameiene på feltet.

1-4 Sameiets innhold

(1) Sameiet består av 173 ideelle eiendomsandeler i et ordinært boligsameie med samme antall bruksenheter.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetenes tilleggsdeler består av en utebod, en eller to parkeringsplasser i sameiets parkeringsanlegg og eventuelt hage.

(3) De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal.

1-5 Sameiebrøken (esl § 4 i)

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og bygger på den originale beregningen av hoveddelens bruksareal (BRA).

(2) Endringer i sameiebrøken krever reseksjonering.

2. Rettslig disposisjonsrett, overdragelse, utleie og register

2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (esl § 24)

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Unntak gjelder for de juridiske personer som er angitt i eierseksjonsloven § 24 (4).

(3) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets

forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører ilegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

(4) Endringer i den rettslige disposisjonsretten krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i Nordre Gullhella vel, samt å la seg representere i velforeningen av sameiets styre.

2-2 Utleie av seksjon (esl § 24)

(1) Utleie av seksjon krever tillatelse fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av leietaker uten at det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseieren står ansvarlig for at leietakeren følger sameiets vedtekter, årsmøtets og styrets beslutninger, samt respekterer sameiets ordensregler og sameiets formål. Alvorlige og/eller gjentatte brudd kan gi styret grunnlag for å trekke tillatelsen til utleie.

(3) Fremleie, i betydningen leietakers videre utleie av leiligheten, er ikke tillatt.

2-3 Register over sameiets bruksenheter

(1) Sameiet skal holde et oppdatert register over sameiets bruksenheter, med navn og kontakt-informasjon på seksjonseiere og leietakere. Registeret skal inneholde den informasjon om bruks-enhetene som styret finner hensiktsmessig av hensyn til sameiets drift. Seksjonseiere plikter å holde informasjonen knyttet til deres bruksenhet oppdatert.

(2) Der styret har fattet formell beslutning om dette, og det anses nødvendig for sameiets administrative drift eller utøvelse av sameiets vedlikeholdsplikt, kan informasjon fra registeret kan utleveres til en tredjepart.

(3) Styret fastsetter nærmere retningslinjer for registeret, i henhold til personopplysningslovens bestemmelser.

3. Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk (esl §§ 25, 26 & 33)

(1) Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, med hoveddel og tilleggsdeler. Seksjons-eieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

(5) Ved private tiltak knyttet til bruksenheten som kan innebære søknadsplikt til kommunen etter plan- og bygningsloven kapittel 20, skal seksjonseieren først søke skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Også ved andre endringer på bygningenes ytre, bærende konstruksjoner eller annet som går ut over det som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt kreves slik godkjenning. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for private tiltak i sameiet.

(6) Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

(7) Der styret har fattet formell beslutning om dette, plikter seksjonseieren å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta nødvendige ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

3-2 Utebod

En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en uisolert utebod som tilhørende tilleggsdel, enten i bygningen ved siden av leilighetens inngang, eller i frittstående bodrekke.

3-3 Hage med inngangsparti

En seksjonseier med leilighet på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til hage som tilhørende tilleggsdel. Grensene for seksjonenes hagearealer er fastsatt i sameiets reseksjonering av 2013, som ligger tilgjengelig som situasjonsplaner på sameiets nettsted.

3-4 Parkeringsplass og ladepunkt (esl §§ 25 & 26)

(1) En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en eller to seksjonerte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg som tilhørende tilleggsdel.

(2) Sameiet skal ved behov legge til rette for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

(3) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt på en parkeringsplass som tilhører seksjonen, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt. Kostnader til etablering av ladepunkt, nødvendig oppgradering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Lading av kjøretøy annet sted i sameiet enn fra godkjent ladepunkt i sameiets garasjeanlegg er ikke tillatt. Unntak gjelder for elsykler etter *Forskrift om krav til sykkel* § 2, som er i forsvarlig stand.

3-5 Uisolert loftsbod

En seksjonseier med leilighet direkte under kaldloft kan etter samtykke fra styret og tillatelse fra kommunen etablere uisolert loftsbod på kaldloftet, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt.

4. Sameiets ordensregler

4-1 Ordensregler (esl § 28)

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

(2) Styret skal følge opp mottatte varsler om brudd på ordensreglene på sameiets vegne, på den måte som styret finner best.

(3) Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan innebære vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, jamfør vedtektenes kapittel 7 og eierseksjonsloven § 38.

5. Vedlikeholdsplikt, erstatningsansvar og forsikring

5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt (esl §§ 32 & 34)

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utebod, hage med inngangsparti og parkeringsplass(er).

(2) Av dette følger at seksjonseieren plikter å vedlikeholde leilighetens indre infrastruktur. Dette gjelder blant annet

- Vann fra og med leilighetens hovedstoppekran og avløp til forgreningspunkt på fellesledning, inkludert rørføring, utvendig vannkran, varmtvannstank, tilknyttet inventar, membran mot sluk på våtrom og øvrig sikring mot lekkasjer fra bad og kjøkken,
- Gassanlegg fra utgangen på det utvendige gasskapet og inn, inkludert rørføring, gasspeis og gasskoketopp,
- Ventilasjonssystem, med vifter, kanaler og luker,
- Brannsikringsutstyr, med seriekoblede brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange, redningstau og eventuell brannstige,
- Elektrisk anlegg fra og med leilighetens sikringsskap, med kabelføring, kontakter og utvendige lamper,
- Anlegg og utstyr for internett med tilknyttede fellestjenester,
- Dørlås, med nøkler og dørhåndtak,
- Indre flater og lettvegger, også i utebod.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, eller utskifting av sluk. Den omfatter heller ikke utskifting av ytterdører og vinduer. Dette ligger under sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) For private endringer på gassanlegg, ventilasjonssystem, seriekoblede brannvarslere, øvrig brannvernsutstyr og sikringsskap gjelder ulike begrensninger. Styret skal konsulteres før det gjøres endringer i disse delene av leilighetens indre infrastruktur.

(5) Videre har seksjonseierne ansvaret for ordinært vedlikehold av en del av bygningsmassen som tilhører sameiets vedlikeholdsplikt. Dette gjelder i første rekke

- Sluk tilknyttet membran på bad - løpende renhold, ettersyn, skifte av pakning og eventuelle andre slitedeler,
- Ytterdører og vinduer, inkludert hengsler - løpende renhold, ettersyn, oppstramming og smøring, skifte av gummilister, luftfilter og eventuelle andre slitedeler,
- Avløp og membran fra verandaer og balkonger - løpende renhold og ettersyn,
- Innvendige flater i utvendige trapper, balkonger og verandaer - løpende renhold, ettersyn og eventuell overflatebehandling av dekke og indre vegger,
- Parkeringsplass og uisolert loftsbod - løpende renhold og ettersyn.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade som følger av seksjonseierens forhold, og utbedring av skader som skyldes innbrudd eller hærverk.

(8) En ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold av seksjonen, herunder reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av en tidligere eier av seksjonen.

(9) Seksjonseiere har plikt til å føre rimelig grad av tilsyn med at installasjoner som faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt er i god stand, slik at det ikke kan skade sameiets eller andre seksjonseieres eiendom.

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jamfør eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt (esl § 33)

(1) Sameiet skal holde bygningsmasse, installasjoner og infrastruktur utenfor leilighetene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jamfør foregående punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Denne plikten omfatter bygningenes bærende konstruksjoner og ytre kledning med tak, fasade og originale ytterdører og vinduer. Ytterdører og vinduer som er etablert som private tiltak går likevel ikke under sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(3) Sameiet skal ha en oppdatert vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde bygningsmasse og infrastruktur vedlike. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til vedlikeholdsplanen.

(4) Videre skal sameiet holde utearealene forsvarlig vedlike. Sameiet skal ha en oppdatert skjøtsels-plan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde sameiets og boligfeltets eiendommer skjøttet. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til skjøtselsplanen.

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jamfør eierseksjonsloven § 35.

5-3 Forsikring

(1) Styret står ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Der sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel (esl § 29)

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

(2) Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Regulering av felleskostnadene skjer med samme forholdstall for alle eierseksjonene. Akontobeløpet skal dekke utgifter til sameiets drift, herunder midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter den originale beregningen av boligens bruksareal (BRA)

(3) Fordelingsnøkkelen, og arealberegningen som ligger til grunn for denne, er å anse som uforanderlig.

(4) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel.

(5) En seksjonseier som har betalt for mye i felleskostnader har krav på å få dette tilbake.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse (esl § 31)

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad (esl § 30)

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen (esl § 38)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (esl § 39)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

8. Sameiets styre

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (esl §§ 54 & 55)

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder og fire styremedlemmer med like mange vara-medlemmer. Hvert av sameiets fem tun skal fortrinnsvis være representert i styret og blant vara-medlemmene. Dersom sameiermøtet velger en ekstern styreleder, skal denne komme i tillegg til fem styremedlemmer, slik at styret i så fall utvides fra fem til seks medlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv, og fordeler ansvarsoppgaver, oppgaver og fullmakter blant styremedlemmene som det finner best.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styrets medlemmer skal ikke ha direkte eller indirekte økonomiske fordeler av styrevervet ut over dette vederlaget. Unntak gjelder ved ekstern styreleder, som godtgjøres særskilt etter avtale fastsatt av det foregående årsmøtet.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden skal forretningsfører varsles, og fratredelsen formelt registreres i Enhetsregisteret.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter (esl § 56)

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder blant styrets medlemmer.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, som skal arkiveres. Signering og arkivering kan skje elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver (esl § 57)

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Årsmøtet kan fastsette instruks for styret.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet (esl § 58)

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

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

8-5 Styrets taushetsplikt

(1) Medlemmer av styret plikter å hindre at uvedkommende får kjennskap til det hun eller han i forbindelse med styrevervet får vite om tillitsvalgtes, seksjonseieres og beboeres personlige forhold, samt forhold som det for sameiet vil være av forretningsmessig betydning å hemmeligholde. Med "personlige forhold" menes her økonomiske, familiære, helsemessige, sosiale, yrkesmessige og tilsvarende forhold som den det gjelder vil kunne oppleve som private. Taushetsplikten gjelder også etter at tillitsvervet er avsluttet.

(2) Taushetsplikten står ikke til hinder for å varsle ved fare for helse, miljø og sikkerhet.

8-6 Seksjonseiers innsynsrett i styrets beslutninger

(1) Seksjonseiere i sameiet har, så langt styrets taushetsplikt om personlige forhold tillater det, rett på innsyn i de beslutninger styret tar på sameiets vegne. Dette gjelder de beslutninger styret fatter, og de avtaler styret inngår.

(2) Der styret anser det nødvendig av hensyn til sameiets interesser i en pågående prosess, kan styret beslutte å utsette innsynet i det omfang og for den varighet det er saklig grunnlag for det.

(3) Der innsyn kan medføre vesentlig ekstra arbeid for styret, skal innsyn gis i den form styret finner det hensiktsmessig.

8-7 Inhabilitet (esl § 59)

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

8-8 Styrets representasjonsadgang og ansvar (esl § 60)

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Sameiets årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern (esl § 40)

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet (esl §§ 41 & 42)

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal med minst to måneders frist skriftlig varsle seksjonseierne om tid og sted for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 18 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte (esl § 43)

(1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (esl §§ 44 & 45)

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- behandle revisjonsberetning for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer, valgkomité og tunkontakter,
- velge revisor dersom denne har fratrådt,
- behandle vederlag til styret.

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

9-5 Hvem som kan delta i årsmøtet (esl § 46)

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll (esl §§ 47 & 53)

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier i sameiet.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte (esl § 52)

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet (esl §§ 49 & 33)

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, ordinært vedlikehold, og de private tiltak som er regulert i sameiets retningslinjer for utvendige private tiltak,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 (2) annet punktum,
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jamfør eierseksjonsloven § 32 (8),
g) endring av vedtektene.

(3) Beslutning om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever, i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (esl § 50)

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (esl § 51)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet (esl § 48)

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Sameiets valgkomite

10-1 Valgkomiteen

Sameiet skal ha en valgkomite, bestående et medlem fra hvert av sameiets fem tun. Valgkomiteen velges av årsmøtet, og velger selv sin leder blant sine medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å innstille på nye medlemmer av styret og andre tillitsvalgte i sameiet. Årsmøtet kan fastsette instruks for valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt tilsvarende det som gjelder for styret.

11 Forretningsførsel, regnskap og revisjon

11-1 Forretningsfører (esl § 61)

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon (esl §§ 64 & 65)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

12 Sameiets vedtekter

12-1 Endringer i vedtektene (esl § 27)

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret plikter å legge til rette for at vedtektene til enhver tid holdes i samsvar med eierseksjonsloven og annet lovverk, ved snarest å fremme forslag om nødvendige endringer for årsmøtet.

ORDENSREGLER FOR KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 10.04.2019, i henhold til eierseksjonsloven § 19.

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 11 i sameiets vedtekter.

For leiligheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Brudd på ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

1. **RO OG STØY**

   Beboerne skal vise hensyn til alminnelige behov for ro, hvile og søvn. Det skal være generell ro i tidsrommet 23:00–07:00. Nødvendige støyende arbeider skal holdes innenfor tidsrommet 07:00–19:00 på hverdagene. Der dette er avtalt med de berørte naboene kan man gjøre enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene.

2. **UTVENDIG ORDEN**

   Beboerne har selv ansvar for å holde tunene og øvrige fellesområder ryddige. Friområdene, tunene, hagene, inngangspartiene og balkongene skal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

3. **AVFALLSHÅNDTERING**

   Beboerne skal holde orden i avfallsrommene. Avfallet skal sorteres i riktig beholder i henhold til oppslag fra kommunen. Ingenting skal settes andre steder enn inne i lukket beholder. Alt av grov papp skal kastes i en egen konteiner ved garasjen på Tun 3. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon eller til Yggeset avfallspark.

4. **KJØRING PÅ TUNET**

   Tunene på Korpåsen skal holdes bilfrie. Det er som hovedregel ikke tillatt å kjøre inn eller parkere inne på tunet. Det er likevel tillatt å kjøre inn i forbindelse med frakt av gjenstander eller varer som ikke kan tas i en vending, men bilen skal da ikke bli stående på tunet. Tomgangskjøring er forbudt.

5. **PARKERING**

   Beboerne skal benytte sin tildelte garasjeplass i garasjebygg eller carport. Gjesteplasser skal kun benyttes av gjester. I garasjen skal det som hovedregel kun oppbevares kjøretøy og dekk. Skiboks, kajakk og tilsvarende kan likevel oppbevares i egnet oppheng i taket over plassen.

6. **DYREHOLD**

   Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

7. **ENDRINGER AV BYGNINGENES YTRE**

   Beboerne skal bidra til å bevare sameiets arkitektoniske karakter. For private tiltak som medfører endringer på bygningenes fasader, inkludert hagene, gjelder egne retningslinjer. Disse fastsettes av styret, og ligger tilgjengelig på sameiets nettside. Tillatelse til slike tiltak

skal søkes skriftlig fra styret. Endringer det ikke er søkt om kan styret kreve rettet for seksjonseiers regning og risiko.

8. **ENDRINGER PÅ FELLESOMRÅDENE**

   Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen på Korpåsen, i henhold til kommunens reguleringsplan og boligfeltets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal eller på friområdene på Korpåsen skal meldes til styret. Dette gjelder også beskjæring og hogst av trær og busker. Ved selvtekt vil man pådra seg erstatningsansvar.

9. **BRANNSIKKERHET**

   Beboerne skal sørge for at brannvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden. Varslere skal kontrolleres med jevne mellomrom, likeså brannslange og pulver-apparat. Det er anbefalt å anskaffe annet slukkeutstyr som brannteppe i tillegg.

10. **VEDLIKEHOLD AV GASSANLEGG** (for leiligheter tilknyttet gassanlegget)

    Beboerne skal sørge for at gassanlegget i leiligheten er i lovlig stand. Styret organiserer felles årlig service fra et godkjent firma. Beboerne plikter å påse at anlegget blir kontrollert, at kontrollen blir dokumentert, og at påviste feil og mangler blir utbedret. Alle beboere skal være kjent med riktig bruk av anlegget, og med beredskapsplanen som gjelder ved lekkasje.

Spørsmål knyttet til ordensreglene kan rettes til tunkontakten på tunet ditt, eller til styret per epost.

Protokoll til årsmøte 2026 for KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986145664
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Oslofjordmuseet, Chr. Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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. 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:**
> Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mark Poulsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for denne perioden settes til 400 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fotballbanen

Fremmet av: Ronny Ellefsen

Vi bør vel sette en gruppe på å se på mulighetene med å gjøre noen oppgraderinger av fotballbanen før den forfaller helt.

Styrets innstilling
Bakgrunnen i situasjonen på fotballbanen er at områdene rundt Korpåsen boligfeltet er i prosessen for å bli overdratt av Nordre Gulhella Vel. Velet skal deretter vedta fordeling av hovedansvar og vedlikeholdsplikt for hvert område, inkl. hvordan utgiftene evt. fordeles.

Styret synes at det er positivt at beboere engasjerer seg og vil sette opp en arbeidsgruppe for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbanen, forutsatt at gruppa rapporterer til styret, som kan evt. videreformidle til Velet, og at nødvendige utgifter utsettes til etter vedtak i Velet.

Styret foreslår at gruppa ledes av Ronny Ellefsen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vethe foreslo på et tidspunkt å fikse grusbanen, men vi bør vurdere litt området rundt også. Barn som isteden spiller på tunene har sagt at det burde ha vært nett ut mot skogen også, for det ble så mye styr å hente ballen når den forsvant ned der.

Vedtatt. Alle forslag til vedtak ble vedtatt av årsmøtet.
Det inkluderer derfor også:
✓ **- Forslag 2: En arbeidsgruppe settes opp for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbenen. Gruppa skal rapportere til styret.**
- Forslag 3: Arbeidsgruppa for fotballbenen ledes av Ronny Ellefsen.

Forslag til vedtak 2:
En arbeidsgruppe settes opp for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbenen. Gruppa skal rapportere til styret.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Arbeidsgruppa for fotballbenen ledes av Ronny Ellefsen.

Ikke vedtatt.

8. Fiber

Med bakgrunn i økende kostnader fra Telenor (tilgang til internet og tv på kabel) og positiv erfaring med tilkobling med fiber på Korpefaret, har styret begynt å undersøke mulige alternativer for sameiet.

Etter to runder prisøkning ila. 12 måneder, er ikke Telenor villig til å forhandle pris for tjenesten, med mindre at vi velger fiber med 5 års binding. Styret hentet tilbud for tilkobling med fiber fra samme leverandør som Korpefaret har benyttet og fra én til. Konklusjonen er at det er viktige forskjeller mellom alternativene og at vi kommer til å fortsette med samme tjeneste fra Telenor, inntill vi forstår hva som passer best i sameiet.

Kontrakter med fiber er basert på hurtigere datahastighet (typ. 1000 mbps) enn det vi har i dag fra Telenor (50 mbps hvis ikke man velger å øke den med bruk av "poenger" man disponerer av) og kan levere den for samme eller rimeligere penger.

Installasjon av fiber kan gi mindre eller større estetiske konsekvenser i fasaden, som må vurderes i helhet.

Dette er en sak som er mer komplisert enn en ren økonomisk sammenligning. Vi må finne løsningen som er totalt sett best mtp. faktisk behov, økonomi og minst estetisk skade ved utførelse av arbeidet.
For å få til dette, ønsker styret å lage en spørreundersøkelse som kartlegger bruk og behov hos alle beboere, som skal ligge til grunn for forhandlinger med leverandører.

Styrets innstilling
Styret synes at sameiet bør se på alternativer ift. det som er dagens valg om data og underholdning. Styret synes at dette bør baseres på kartlegging av type bruk i sameiet i dag og det som kan forventes i nær fremtid.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at årsmøtet gir mandat til styret for å: 1) Kartlegge bruk av nett, TV og streaming, og evt. ønsker hos beboerne; 2) Forhandle tilbud med aktuelle leverandører, basert på resultatet av spørreundersøkelsen, med mål i å inngå en ny kontrakt som gir det beste kost/nytte for behovet som er i dag og som kan forventes i nær fremtid.

Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Daltveit

Følgende stilte til valg:
Steinar Daltveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Johnsen
Adrian Ottermo
Knut Petersen-Øverleir
Else Merete Thyness

Følgende stilte til valg:
Martin Johnsen
Adrian Ottermo
Knut Petersen-Øverleir
Else Merete Thyness

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Ellefsen
Cathrine Nesse Gjøsund
Harald Holden
Ann Margrethe Brekke Isachsen
Monica Tvervaag

Følgende stilte til valg:
Ronny Ellefsen
Cathrine Nesse Gjøsund
Harald Holden
Ann Margrethe Brekke Isachsen
Monica Tvervaag

Valgkomité medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Bjørnstad
Ann Margrethe Isachsen
Paolo Romanello
Bjørn William Strand
Bo Christian Trollsås

Følgende stilte til valg:
Harald Bjørnstad
Ann Margrethe Isachsen
Paolo Romanello
Bjørn William Strand
Bo Christian Trollsås

Tunkontakt (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Amundsen
Harald Bjørnstad,
Ronny Ellefsen
Wenche Løbben
Heather Solheim

Følgende stilte til valg:
Kristine Amundsen
Harald Bjørnstad
Harald Bjørnstad
Harald Bjørnstad,
Ronny Ellefsen
Wenche Løbben
Heather Solheim

10.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Teknisk feil hvor en sak 10 har blitt inkludert. Denne skal ikke med.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1579
KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Oslofjordmuseet, Chr. Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det formelle årsmøtet er planlagt fra kl.18 til kl.20.
Vi fortsetter deretter med beboersmøte til kl.21.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fotballbanen
8. Fiber
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KORPÅSEN 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

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2026.pdf
2. 1579 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for denne perioden settes til 400 000.

Sak 7

Fotballbanen

Forslag fremmet av:
Ronny Ellefsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bør vel sette en gruppe på å se på mulighetene med å gjøre noen oppgraderinger av fotballbanen før den forfaller helt.

Styrets innstilling

Bakgrunnen i situasjonen på fotballbanen er at områdene rundt Korpåsen boligfeltet er i prosessen for å bli overdratt av Nordre Gulhella Vel. Velet skal deretter vedta fordeling av hovedansvar og vedlikeholdsplikt for hvert område, inkl. hvordan utgiftene evt. fordeles.

Styret synes at det er positivt at beboere engasjerer seg og vil sette opp en arbeidsgruppe for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbanen, forutsatt at gruppa rapporterer til styret, som kan evt. videreformidle til Velet, og at nødvendige utgifter utsettes til etter vedtak i Velet.

Styret foreslår at gruppa ledes av Ronny Ellefsen.

Forslag til vedtak 1

Vethe foreslo på et tidspunkt å fikse grusbanen, men vi bør vurdere litt området rundt også. Barn som isteden spiller på tunene har sagt at det burde ha vært nett ut mot skogen også, for det ble så mye styr å hente ballen når den forsvant ned der.

Forslag til vedtak 2

En arbeidsgruppe settes opp for å kartlegge behov for vedlikehold i fotballbenen. Gruppa skal rapportere til styret.

Forslag til vedtak 3

Arbeidsgruppa for fotballbenen ledes av Ronny Ellefsen.

Sak 8

Fiber

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i økende kostnader fra Telenor (tilgang til internet og tv på kabel) og positiv erfaring med tilkobling med fiber på Korpefaret, har styret begynt å undersøke mulige alternativer for sameiet.

Etter to runder prisøkning ila. 12 måneder, er ikke Telenor villig til å forhandle pris for tjenesten, med mindre at vi velger fiber med 5 års binding. Styret hentet tilbud for tilkobling med fiber fra samme leverandør som

Korpefaret har benyttet og fra én til. Konklusjonen er at det er viktige forskjeller mellom alternativene og at vi kommer til å fortsette med samme tjeneste fra Telenor, inntill vi forstår hva som passer best i sameiet.

Kontrakter med fiber er basert på hurtigere datahastighet (typ. 1000 mbps) enn det vi har i dag fra Telenor (50 mbps hvis ikke man velger å øke den med bruk av "poenger" man disponerer av) og kan levere den for samme eller rimeligere penger.

Installasjon av fiber kan gi mindre eller større estetiske konsekvenser i fasaden, som må vurderes i helhet.

Dette er en sak som er mer komplisert enn en ren økonomisk sammenligning. Vi må finne løsningen som er totalt sett best mtp. faktisk behov, økonomi og minst estetisk skade ved utførelse av arbeidet.
For å få til dette, ønsker styret å lage en spørreundersøkelse som kartlegger bruk og behov hos alle beboere, som skal ligge til grunn for forhandlinger med leverandører.

Styrets innstilling

Styret synes at sameiet bør se på alternativer ift. det som er dagens valg om data og underholdning. Styret synes at dette bør baseres på kartlegging av type bruk i sameiet i dag og det som kan forventes i nær fremtid.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet gir mandat til styret for å: 1) Kartlegge bruk av nett, TV og streaming, og evt. ønsker hos beboerne; 2) Forhandle tilbud med aktuelle leverandører, basert på resultatet av spørreundersøkelsen, med mål i å inngå en ny kontrakt som gir det beste kost/nytte for behovet som er i dag og som kan forventes i nær fremtid.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Daltveit

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Ottermo
- Else Merete Thyness
- Knut Petersen-Øverleir
- Martin Johnsen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Bjelke
- Cathrine Nesse Gjøsund

- Geir Magne Merkesvik
- Harald Holden
- Monica Tvervaag

Valg av 5 valgkomité medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité medlem:

- Ann Margrethe Isachsen
- Bjørn William Strand
- Bo Christian Trollsås
- Harald Bjørnstad
- Paolo Romanello

Valg av 5 tunkontakt Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tunkontakt:

- Harald Bjørnstad
- Heather Solheim
- Kristine Amundsen
- Ronny Ellefsen

Styrets arbeid 2025

Styrets medlemmer har i denne perioden vært:

Medlem	Hovedansvarsområder
Paolo Romanello (styreleder)	**Økonomi og fakturaer, HMS**, vedlikehold, vedtekter mv
Mathias Carlsen – t.o.m. 31.8.25 (*)	**Elektro, fakturaer**
Bo Christian Trollsås	**Vedlikehold**, forsikring
Else Merete Thyness	**Skjøtsel, Nordre Gullhella Vel**, brøyting, kommunikasjon
Steinar Daltveit	**Nordre Gullhella Vel, fakturaer,** saksoppfølging

(*) Mathias gikk ut av styret etter at han flyttet. Varamedlemmet Dag Thorkildsen har tatt hans plass med ansvarsområde elektro f.o.m. 1.9.25 og ut styreperioden.

Hovedfokus for styrets arbeid i denne perioden har vært på:

- HMS: engasjering av Radonmannen for planlegging av tiltak mot radon i leiligheter med verdier over forskriften (basert på målinger fra i fjor) og igangsettelse av første runde tiltak.
- Vedlikeholdsplan: oppdatering av nødvendige vedlikeholdstiltak og finpussing av vedlikeholdsplanen for å ta tak i det som haster mest, men samtidig fordele store prosjekter i tid for å unngå banklån.
- Økonomi: tett oppfølging av utgifter og identifisering av mulige besparelser.

Styret oppfatter økende behov for vedlikehold av bygningsmassen, særlig rundt strukturen til terrasser, hvor enkelte bygninger er mer utsatt enn andre. Et styremedlem har vært fullt dedikert til vedlikehold med etablering av saker og oppfølging av leverandører og fullføring. Behov for ihvertfall et styremedlem fullt dedikert til vedlikehold kommer til å fortsette.

Styret opplever også at fullføring av store vedlikeholdsprosjekter er mer krevende enn det vanligvis planlegges. Hvis etablering av prosjektet (kartlegging av behov, innhenting av tilbud, oppdatering av vedlikeholdsplanen, styrevedtak om kontrakten) gir omtrent de utfordringer som forventes, er detaljplanlegging og oppfølging av leverandøren særlig mer krevende. Dette har ført til betydelige forsinkelser i et par prosjekter, pga. kapasitetsbegrensning hos de involverte styremedlemmer. Styret har rett og slett behov for mer krefter mot prosjekter.

Styret ønsker å forsterke prosjektutførelse med samarbeid fra enkelte beboere som har erfaring innen prosjektledelse eller håndtering av leverandører, og god IT kompetanse. Prosjektlederen ville være en belønnet stilling i prosjektet med utbetaling ved prosjektslutt. Med dette ønskes det å gjøre det mer attraktivt å samarbeide med styret og øke krefter for å sikre at vedlikeholdsprosjekter fullføres som planlagt.

ØKONOMI

Året 2025 ble avsluttet med et driftsresultat på ca. +2.7 MNOK, sammenlagt med ca. -0.76 MNOK som var budsjettert. Dette skyldes utsettelse av vedlikeholdsprosjekter. Likviditeten ved årsskiftet var på ca. 3.6 MNOK. Styret planlegger bruk av likviditeten på store vedlikeholdsprosjekter (økning av likviditeten over noen år før et nytt stort prosjekt settes i gang, ref. kapittel om vedlikeholdsplan).

Siden starten av 2025 har flere av våre faste kostnader økt betydelig:

- Kommunalt renovasjonsgebyr: +260000 kr/år
- Kommunal drift og vedlikehold av private veilys (ny kostnad): 40000 kr/år
- TV og bredbånd: +115000 kr/år
- Andre sammenlagt (f.eks. forsikring, vaktmester): +120000 kr/år
- Små vedlikehold: +150000 kr/år

Dette har vesentlig redusert de årlige midler som er disponible for vedlikeholdsprosjekter, til ca. 2.8 MNOK/år. Den etablerte vedlikeholdsplanen viser at sameiet bør disponere av over 3 MNOK/år for å kunne fullføre planen uten behov for lån. Sameiet har som mål å operere uten behov for ytterligere banklån, siden dette ville øke finanskostnadene og ville kun utsette, men ikke unngå, innkreving av mer kapital med felleskostnader.

Basert på nåværendesituasjonen og planen, foreslår styret en 5% økning i felleskostnader f.o.m. 1.6.26.

De største driftskostnader i 2026 er:

Driftskostnader	2026 årlig beløp
TV og bredbånd	1.15 MNOK
Kommunale avgifter	1.0 MNOK
Forsikring	0.9 MNOK
Vinterbrøyting, gressklipping, skjøtsel	0.7 MNOK

Sameiet har fremdeles 2.58 MNOK i lån som tilbakebetales med flytende rente som per i dag er på 7.5%. Tilbakebetaling av lånet raskere enn planlagt er fremdeles bl. målsetninger for styret, selv om det ikke blir mulig å fullføre ila. kort tid.

Kostnadsreduksjoner vedtatt i perioden 2025-26

Styret har i den siste perioden vedtatt følgende tiltak for å redusere driftskostnadene:

- Avsluttet kontrakt med CloudCharge: ca. -90000 kr/år (mer info under Garasjeanleggene)
- Bytte av strømleverandør og aktivering av Norgespris: forventet minst -20% på fellesstrøm og elbillading
- Ny avtale med et stort snekkerfirma, for å øke kapasiteten og fullføre små og mellomstore prosjekter på rimeligere pris

Kostnadsreduksjoner som er ytterligere vurdert, men ikke vedtatt

Styret ser med bekymring på økning i kostnader for TV og bredbånd fra Telenor (+75 kr/mnd/enhet f.o.m. 1.3.25 og +40 kr/mnd/enhet f.o.m. 1.3.26). Styret ser samtidig at datakommunikasjon med fiber har blitt rimeligere og at det er et økende behov for digitale tjenester (inkl. TV). Styret har vært i kontakt med Korpefaret som har gått ut av kabel-avtalen og fått installert fiber. Dette har resultert i lavere kostnader og økt data-hastighet. Styret har fått et tilbud fra den samme leverandøren (GlobalConnect), som er presentert i et forslag til vedtak til årsmøte.

VEDLIKEHOLDSPLAN OG PLANEGGING AV FELLESKOSTNADENE

Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen i tråd med vedtektene (pkt. 5-2). Planen er revidert for å gi et mer realistisk beslutningsgrunnlag og bedre forutsigbarhet i felleskostnadene. Årets oppdatering reflekterer særlig (i) økte kostnadsanslag i markedet, (ii) en ny vurdering av vinduenes restlevetid –

der vi nå legger opp til løpende vedlikehold/årlige reparasjonskostnader – og (iii) at taket etter stikkprøver vurderes å være i bedre stand enn først antatt.

Hovedendringer siden forrige årsberetning

Vinduer: I stedet for å legge opp til et stort enkeltløft tidlig i perioden, er planen nå justert til et årlig vedlikeholdsprogram for å forlenge levetiden på eksisterende vinduer. Dette er lagt inn som årlige avsetninger/reparasjonskostnader (pr. nå lagt inn med ca. kr 500 000 pr. år i 2026–2029), mens større utskiftninger (balkongdører/vinduer og dører på fasaden) er planlagt senere og fasevis (2033–2035). **Rekkverk/håndløpere og fluenetting i gesims:** Tiltaket er flyttet ut i tid og delt opp i flere faser (2026–2028), med oppdaterte budsjetter. **Tak:** Etter stikkprøver er takets tilstand vurdert bedre enn først fryktet. Prosjektet "legge nytt tak med forbedret lufting" er derfor flyttet til 2037–2039 (istedenfor tidligere i planperioden). **Treverk på garasjeanlegg:** Tiltaket er foreslått flyttet til 2030 for å jevne ut belastningen på felleskostnader og unngå unødige hopp i enkeltår.

Store prosjekter i gjeldende plan (oversikt)

Planen inneholder nå følgende hovedprosjekter (med dagens anslag og tidsplassering):

- 2026
  - Brannkonsept loft og uteboder ved inngangsparti (flyttet fra 2025)
  - Rekkverk/håndløpere + utbedring av fluenetting i gesims – fase 1
  - Vinduer: årlig vedlikehold for økt levetid (oppstart vedlikeholdsprogram)
  - Radonventilering av leiligheter i 1. etg (ferdiggjøring)
- 2027–2029
  - Vinduer: årlig vedlikehold for økt levetid (videreføring)
  - Rekkverk/håndløpere + fluenetting, hovedfase 2027 og ferdigstillelse/etterarbeider 2028
- 2030
  - Treverk på garasjeanlegg – byttes eller behandles (foreslått flyttet hit for å jevne ut kostnader)
- 2033–2035
  - Utskifting av balkongdører og bytting av vinduer og dører på fasaden (fasevis gjennomføring)
- 2036
  - Maling av fasader (må vurderes opp mot eventuell utskifting av kledning)
- 2037–2039
  - Legge nytt tak med forbedret lufting (fasevis gjennomføring)
- 2041
  - Vann- og avløpsrør

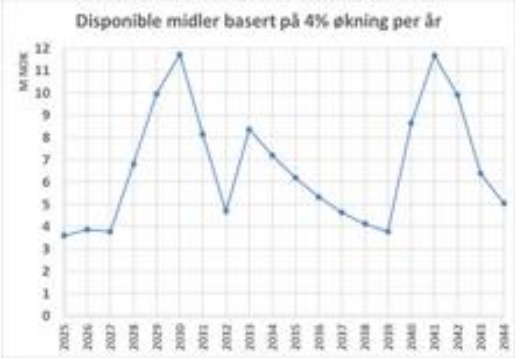
Konsekvenser for felleskostnader

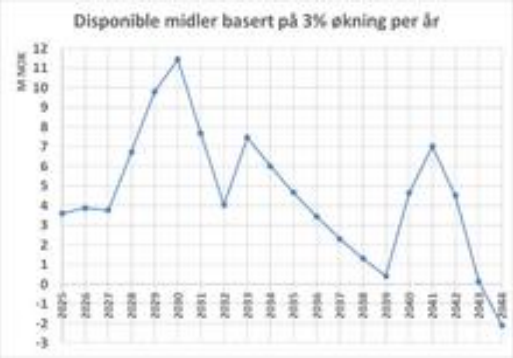
Styrets mål er fortsatt å planlegge tiltakene slik at sameiet i størst mulig grad **unngår lån** og kan håndtere større vedlikehold gjennom forutsigbare avsetninger. Samtidig viser årets revisjon at **kostnadsnivået for vedlikehold har økt**, og at det derfor er nødvendig med **mer løpende budsjettering og hyppigere justering av prioriteringer og tidsplan**.

Styret vil – som tidligere – basere den årlige justeringen av felleskostnadene på:

- faktiske årsresultater,
- oppdaterte kostnadsanslag/innhentede tilbud,
- en mest mulig hensiktsmessig faseinndeling av større prosjekter.

Vedlikeholdsplanen er et levende dokument og vil oppdateres fortløpende ved nye funn, pristilbud og endrede forutsetninger. Den nåværende planleggingen krever at felleskostnadene økes ca. 4% i året for å beholde egenkapitalen stabil (se grafene under for 4% og 3% årlig økning). En del av økningen skyldes selvfølgelig inflasjonen, men styret skal prioritere å finne kostnadsbesparelser både for vanlig drift og vedlikehold for å kunne begrense økningen så mye som mulig.





VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN

Styret har gjennom det siste året hatt fokus på å bevare og forlenge levetiden til bygningsmassen, og i den forbindelse er det gjennomført en rekke tiltak:

Fransk balkong

Det er i en leilighet oppdaget råte i terskel (den delen som er i lakkert/oljet tre) på fransk balkong som vurderes som sannsynlig at kan oppstå i flere enheter. Beboere bes holde øye med tilstanden på denne og minner om seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Denne kan pusses lett ned, og lakkeres for å øke levetiden drastisk.

Reparasjon av membranlekkasjer på altaner

Flere membraner som var utsatt for lekkasje, er utbedret for å hindre ytterligere fukt- og vannskader. Her ser vi for det meste små lekkasjer som har fått lov til å stå over lang tid som resulterer i råtne undergulv.

Inspeksjon av vinduer i værutsatte fasader: som tidligere nevnt har styret sett nærmere på vinduenes tilstand, spesielt i områder som er særlig utsatt for vær og vind, for å vurdere behov for utskifting eller reparasjon. Styret har i samråd med entreprenør kommet frem til at et vedlikehold for å øke levetiden frem mot utskifting er det mest økonomiske.

Anticimex

I 2025 fikk styret flere meldinger om mus i leilighetene. Vi iverksatte to tiltak mot dette – begge via Anticimex, som driver med skadedyrkontroll. Det ble satt ut 3 Smartbokser (gnager-feller) på området. I tillegg sikret vi også de bygningene der det var observert mus.

Dette gjaldt rekker 157-159-161 / 1-3-5-7 / 9-11-13 / 17- 15 / 25-29 / 63-65-67 / 119-121-123. Her ble all utvendig kledning gjennomgått og kontrollert. Stedvis dårlig eller manglende musebånd, ble erstattet. Alle åpne hjørnekasser ble sikret med fleksibel stålmesh. Andre åpninger/sprekker i mur ble sikret med mesh. Vi fikk likevel klager på at beboere i flere av disse rekkene oppdaget mus etterpå, og vi har derfor to reklamasjonsaker i 2026. I tillegg skal nye rekker sikres, da det er observert mus også her.

Plasttak over inngangsparti og verandaer

Siden plasttakene er over 20 år gamle, har styret etter befaring i høst innhentet kostnader fra entreprenører for skifte ut alle plasttakene på Korpåsen.
Siden dette er en så stor kostnad for boligsameiet, har styret konkludert med at vi i første omgang «tester» med en vask av plasttakene på en 6-manns bolig på Tun 1 så fort vinteren er over. Styret vil gå en nøye befaring i hele boligsameiet til våren, og samtidig oppfordres beboere til å melde til styret om deres tak har defekter – sprekker etc.
Med resultatet av renhold, befaring og tilbakemelding fra beboere vil styret komme med en konklusjon.

Styret har vedtatt bytte av postkasser

Styret har vurdert flere innkommende forslag til bytte av postkasser på alle Tun.
Postkassene er nå over 20 år gamle og vil nå bli byttet på dugnad i løpet av mai måned 2026. Her er det viktig at Tunkontaktene og «nevenyttige» beboere kan hjelpe til. En fra styret vil organisere utskifting. Beboere må sende inn sitt ønske om navn/tekst på skilt som vil bli levert samtidig.

Varmepumper

Årsmøtet 2022 vedtok følgende: «Årsmøtet ber styret gjennomgå sameiets retningslinjer for private utvendige tiltak fra 2016 (herunder bestemmelsen om varmepumper) for å identifisere behov for endringer, og sende forslag på høring i sameiet». I 2025 ble det utarbeidet retningslinjer og søknadsskjemaer for varmepumper. Disse ble lagt ut på Vibbo slik at beboerne kunne kommentere på dem. Det blir tatt en avgjørelse om muligheten for anskaffelse av varmepumper i 2026.

ELEKTRO

Utbedring av avvik

Kontroll av EL-fellesanlegget har ila. to år påvist flere mindre mangler og avvik. Styret har engasjert flere elektrikere og nesten alle punkter er nå utbedret. Arbeidet planlegges ferdiggjort ila. 2026.

Oppgradering av sikringsskap i garasjene

Sikringsskapene i garasjene har blitt oppgradert med egen sikring på hvert kurs. Dette utbedrer situasjonen der en feil i et enkelt kurs førte til at hele garasjen mistet strøm.

Nødlys i garasjene

Nødlys ved utgangene skal installeres i alle garasjene. Lysene skal kunne guide personer som befinner seg i garasjen ved mangel på strøm, når garasjeporten ikke kan åpnes automatisk.

Arbeid rundt systemet til elbillading i garasjene

Styret har ila. de siste par årene hatt flere utfordringer med drift av ladingssystemet i garasjene. Kommunikasjonsen mellom enhetene som skulle sende måleravlesninger automatisk til CloudCharge

portalen har ikke fungert i flere tilfeller, grunnen feil i 2G modem. Disse var ut av garantiperioden og styret valgte å undersøke alternative løsninger for bedre kommunikasjon.
Samtidig, har noen nye DEFA Power bokser blitt installert, etter at ABL bokser ikke lenger var tilgjengelig på markedet. Power bokser trenger datakommunikasjon for å kunne oppdatere seg.

Styret har derfor tatt en helhetsvurdering og valgt å:

- Si opp kontrakten med CloudCharge for automatisk avlesning, hovedsakelig fordi mye manuelt arbeid for fakturering var uansett nødvendig, selv om målerstanden var automatisk avlest, og fordi feil i kommunikasjon mellom garasjene og CloudCharge krever enda mer arbeid for oppfølging og manuell avlesning.
- Oppgradere kommunikasjonssystemet til 4G rutere, som har nylig blitt installert, for å tilrettelegge for oppdateringer av Power bokser og mot en fremtidig automatisk avlesning og fakturering med et system fra tredjepart.
- Belønne med 15000 kr/år arbeidet med avlesning, registrering av målerstand og forberedelse til fakturering. Dette arbeidet fullføres i dag av styreleder, men kan tildeles andre etter avtale, basert på instruksjoner og veiledning som styreleder har forberedt.

HMS

Radon sanering

Etter radon målerkampanje som ble avholdt i fjor, har styret engasjert entreprenører Radonmannen for å planlegge og installere tiltak mot radon der de målte verdiene var over grenseverdien i forskriften. Med grunnlag i verdiene som ble målt og plan og konstruksjon etter befaring, har Radonmannen rådet styret å fullføre følgende plan:

1) Installering av radonsug (vifte som suger fra bygningsgrunnen) i bygninger der verdiene er høyst. Siden effekten til en vifte forventes å kunne forbedre situasjonen for mer enn én leilighet, har Radonmannen identifisert antall og plassering av disse i hver bygning. Til sammen er 17 radonsug installert i leiligheter på bakkeplan der en årsmiddelverdi over 200 Bq/m3 var målt. De fleste ble installert i uteboden med utløpsrør i fasaden på forskjellige høyder. Noen få ble installert ute, der dette var riktigere, noe som krever bygging av et lite “beskyttelses hus”.
2) Måling av effekt av installerte radonsug i vinter 2025-26, for å verifisere effekten. Dette er i gang og resultatene skal være klare mot slutten av våren.
3) Fullføring av en ny målerkampanje i alle leiligheter som hadde årsmiddelverdier mellom 100 og 200 Bq/m3 i høst-vinter 2026-27. Basert på resultater i denne kampanjen, skal en plan etableres for disse leilighetene. Her skal rutiner med luftutbytte og bruk av luftventiler i hver leilighet vurderes, samt andre mulige tiltak.

Oppfølging etter branninspeksjon

Styret har fullført kartlegging om brannsikkerhet i sameiet med fokus på loft og bod ved inngangsparti. Etter inspeksjon, har styret vært i dialog med konsulenten og avklart flere punkter rundt hvilke krav enkelte endringer skal som minimum følge. Konsulenten skal nå ferdiggjøre en rapport som skal ligge til grunn for kravene i begge tilfeller.

Styret planlegger å levere en fellessøknad til kommunen for åpning av loft (dette var planlagt av et tidligere styret, men ikke fullført). Når søknaden er godkjent, skal kravene gjelde for alle som har åpnet eller skal åpne loftet.

Styret planlegger ikke en fellessøknad til kommunen for endringer i bod ved inngangspartiet. Her skal styret komme i dialog med seksjonseierne for at evt. endringer som har blitt utført skal oppfylle kravene.

UTEAREALER

Brøyting

Vethe Maskin har ansvar for brøyting og strøing gjennom vinterhalvåret. I tillegg feier de når snøen har gått og setter ut benker som de har oppbevart for oss gjennom vinteren. Ifølge kontrakten skal de brøyte på sameiet samme dag ved snøfall som overstiger 5 cm. Høsten 2025 ba vi om kommentarer på brøytingen fra beboerne på Korpåsen – dette for å forbedre brøytingen. Kommentarene ble samlet i et dokument, med påfølgende befaring med representant fra Vethe.

Vår- og høstskjøtsel

Skjøtselen på Korpåsen følger «Skjøtselsplan for Nordre Gullhella». Ifølge den skal blant annet behov for lys og utsikt veies opp mot behov for skjerming og bevaring av vegetasjon. Til å utføre det praktiske arbeidet har Korpåsen i mange år benyttet firmaet Kenneth Carlsen Skog & tre. De er godt kjent med skjøtselsplanen.

I forkant av både vår- og høstskjøtselen sendte beboerne inn sine forslag til Skjøtselsgruppen på Vibbo. Disse innspillene er et viktig bidrag for å bestemme hvordan skjøtselen skal foregå. Under vårskjøtselen 2025 gjorde vifølgende: 3-4 kirsebærtrær i området ned mot Korpefaret ble fjernet, furuer ved barnehagen ble beskåret, det ble tynnet i skogen nedenfor fotballbanen, det ble tatt ut en død furu mellom tun 3 og 4 og området mellom tun 3 og 4 og trærne på kollen ble tynnet ut. Under høstskjøtselen ble to eiker beskåret mellom tun 1 og 2, det ble felt en furu mellom tun 2 og 3 og det ble fjernet en syrin på tun 5.

Ifølge Kenneth Carlsen ble følgende hensyn tatt: «Måten vi utfører skjøtselen på, er at vi ser nøye på helsetilstanden til hvert enkelt tre, uansett om treet er 50 cm høyt, eller flere meter høyt. Da får vi et insentiv på hvilke trær som bør bli stående, og hvilke som bør tas ut. Vi har også skjøtselsplanen for det aktuelle området som vi følger. I tillegg til dette kommer ønsker som styret måtte ha ang trær/busker de ønsker fjernet.»

Sommerskjøtsel

Bygårdsservice AS har ansvar for sommerskjøtselen på Korpåsen. I 2025 var vi stort sett fornøyd med arbeidet de utførte, med unntak av bortkjøring av juletrær. Her oppsto det flere uenigheter om hvor og når de skulle fraktes bort. I 2026 har vi derfor sørget for at styret selv tok ansvar for å få kjørt disse bort. Bygårdsservice skal etter avtalen stille med traktor så de kan kjøre bort avfall etter dugnaden, dette skal vi arrangere for dugnaden i 2026.

Nordre Gullhella Vel

Nordre Gullhella vel består av sameiene Korpefaret, Korpåsen, Korpeplassen og Norddalplassen. Foreningen skal være en plattform for samarbeid mellom sameiene og fremme deres felles interesser. Vellet har hovedsakelig arbeidet med en sak: Overtakelse av områdene 61/698, 61/699 og 61/701. Vi regner med at områdene er overdratt til vellet i løpet av 2026.

Styrets befaring av vegetasjon på fellesarealer (14 september)

Styret gikk befaring 14 september i fjor på alle Tun for å få en oversikt over omfanget av vegetasjon på fellesarealene våre. Befaringen viste at det er mange som over flere år har utvidet sine grenser for sitt tinglyste areal (seksjonsareal). Flere steder er det beplantet på fellesarealer som ikke blir skjøttet / klippet og stelt. Det er også plantet trær / tujaer og busker som hindrer passasje mellom Tunene. Styret jobber med kartlegging og vil sette i gang hogst / fjerning deretter. Kartleggingen vil legges ut på Vibbo for å komme i dialog med de som har kommentarer.

TAKVINDUER

Ferdigstilt takvindusprosjekt med unntak av søknadspliktige endringer der beboer selv ønsker større vinduer. Styret har i forbindelse med takvindus prosjektet startet prosessen med å søke en generell godkjenning for denne utvidelsen. En slik generell søknad viser seg å kunne inneholde flere tiltak, og styret har i den sammenheng valgt å også søke om bruksendring av bod i øverste etasje. Dette er et tiltak som mange på Korpåsen allerede har gjennomført i forbindelse med avdeling av soverom i øverste etasje uten å søke om det. Styret forsøker derfor å få en generell godkjenning for dette tiltaket i samme søknad som vindusutvidelsen.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse av vedlikeholdsprosjekter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 345 583.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen og midlene som er tilgjengelig.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KORPÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1ONYH-AZU1J-8F7IE-T14IT-2ZOUD-ME5BB

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986145664, KLIENTNR. 1579

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 392 371	8 871 450	8 391 000	8 493 000
Ladeinntekter elbil		411 041	207 531	400 000	432 000
Andre inntekter		0	13 271	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 803 411**	**9 092 251**	**8 791 000**	**8 925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-56 700	-58 440	-56 400	-56 400
Styrehonorar	4	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	5	-25 707	-16 841	-21 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-235 640	-226 575	-233 000	-245 000
Konsulenthonorar		-19 133	-79 814	0	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-1 121 989	-3 478 919	-4 572 000	-3 792 000
Forsikringer		-870 260	-813 279	-850 000	-900 000
Kommunale avgifter	7	-729 040	-666 734	-700 000	-1 002 000
Energi/fyring	8	-902 885	-1 477 726	-995 000	-930 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 064 778	-848 115	-1 000 000	-1 115 000
Andre driftskostnader	9	-685 139	-547 833	-564 000	-478 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 111 270**	**-8 614 276**	**-9 391 400**	**-8 963 900**
DRIFTSRESULTAT		**2 692 141**	**477 976**	**-600 400**	**-38 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	99 231	89 895	50 000	55 000
Finanskostnader	11	-205 471	-211 455	-209 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-106 241**	**-121 560**	**-159 000**	**-145 000**
ÅRSRESULTAT		**2 585 901**	**356 416**	**-759 400**	**-183 900**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		825 281	356 416		
Til opptjent egenkapital:		1 760 620	0		

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986145664, KLIENTNR. 1579

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 628	53 788
Forskuddsbetalte kostnader		1 003 218	887 198
Driftskonto OBOS-banken		3 604 008	1 551 825
Sparekonto OBOS-banken		828	15
SUM OMLØPSMIDLER		**4 637 682**	**2 492 827**
SUM EIENDELER		**4 637 682**	**2 492 827**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 760 620	0
Udekket tap		0	-825 281
SUM EGENKAPITAL		**1 760 620**	**-825 281**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 584 963	2 612 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 584 963**	**2 612 602**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 532	71 102
Leverandørgjeld		234 505	633 262
Påløpte renter		1 062	1 142
SUM KORTSIKTIG GJELD		**292 099**	**705 506**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 637 682**	**2 492 827**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 16.03.2026
Styret i Korpåsen Boligsameie

Paolo Romanello Else Merete Thyness Bo Christian Trollsås

Steinar Daltveit

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Service innvendig gass	190 500
Felleskostnader brøk	3 744 690
Felleskostnader likt	3 743 528
Andel vedlikeholdsfond brøk	356 471
Andel vedlikeholdsfond likt	357 182
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 392 371**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
Gaver til ansatte	-300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 700**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-742

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 707
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 707**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-359 276
Drift/vedlikehold elektro	-71 183
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-406 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-273 856
Kostnader dugnader	-1 157
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 121 989**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-6 254
Renovasjonsgebyr	-722 786
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-729 040**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-465 052
Andre fyringskostnader	-437 833
SUM ENERGI / FYRING	**-902 885**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-160 905
Annet driftsmateriale	-3 094
Vaktmestertjenester	-50 830
Snørydding	-359 067
Andre driftskostnader	-98 695
Andre kostnader tillitsvalgte	-742
Andre kontorkostnader	-2 514
Bank- og kortgebyr	-4 471
Øreavrunding	-73
Velferdskostnader	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-685 139**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	88 255
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 784
Renter av sparekonto i OBOS-banken	813
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	762
Andre renteinntekter	616
SUM FINANSINNTEKTER	**99 231**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-204 951
Renter på leverandørgjeld	-520
SUM FINANSKOSTNADER	**-205 471**

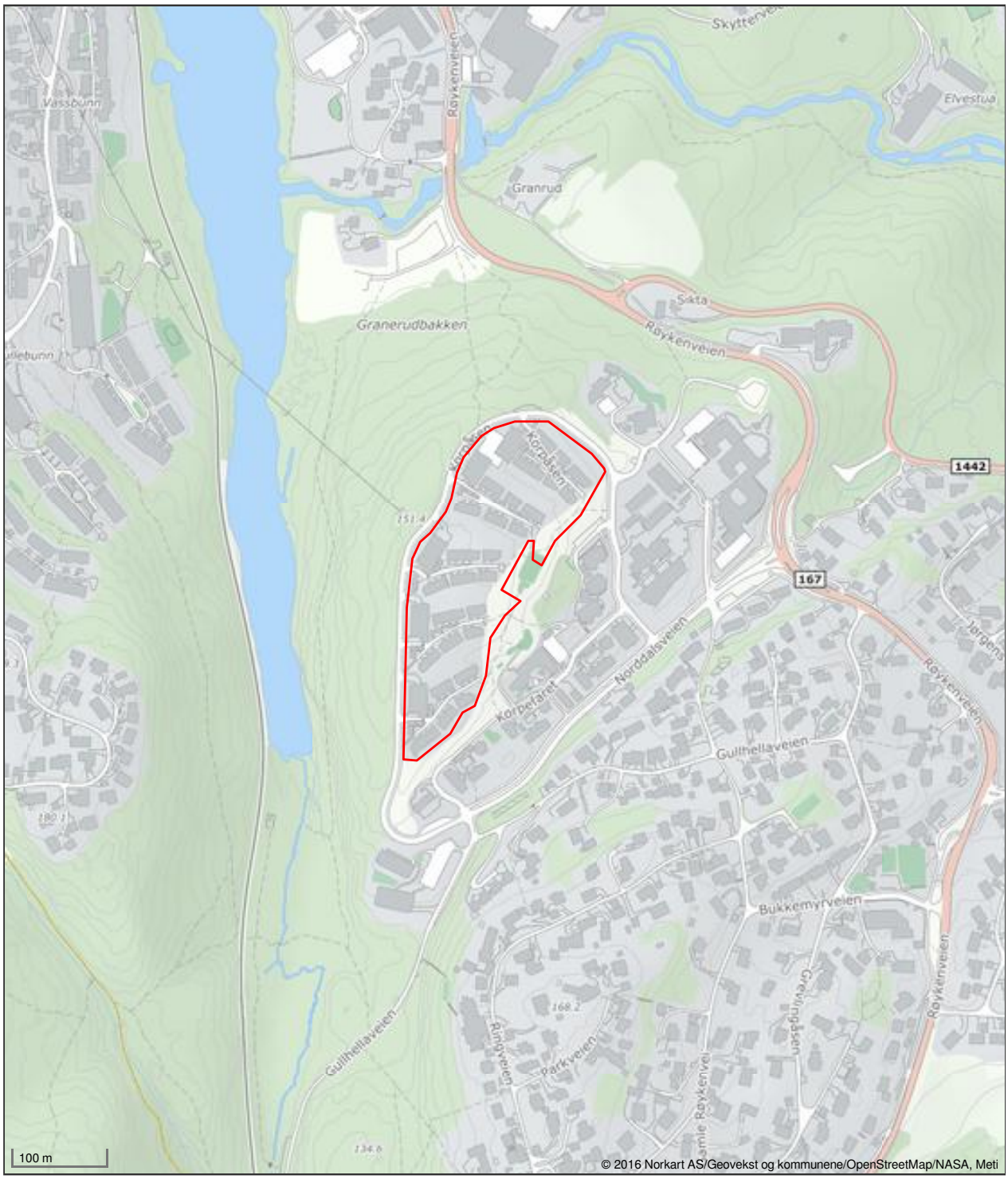
NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 692 000	
Nedbetalt tidligere	79 398	
Nedbetalt i år	27 639	
		-2 584 963
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 584 963**

Utskriftsdato: 27.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/695//



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

Grunnkart

Eiendom: 61/695/0/50
Adresse: Korpåsen 39C
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

ABBL
Postboks 385

1301 Sandvika

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S15/3002	GBNR 61/693 L56465/15	03.09.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/3002.

61/693 61/695 felt B4 Ferdigattest - nybygg 5 boligblokker m.m. korrespondansemappe
Tun 1, 2, 3, 4 og 5 hus 1-27 Nordre Gullhella Tiltakshaver: ABBL

Asker kommune viser til ferdigattest datert 19.6.2015, samt spørsmål til gitt ferdigattest mottatt 1.7.2015.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

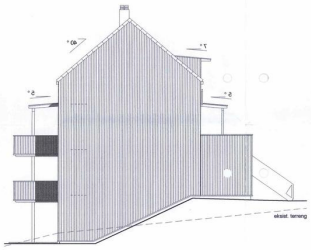
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.



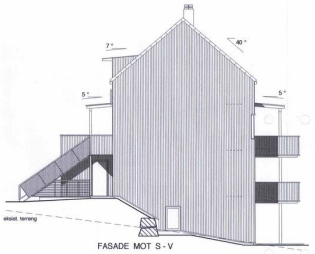
FASADE MOT S - Ø



FASADE MOT N - Ø



FASADE MOT N - V



FASADE MOT S - V

GENERELT

MÅL OG HØYDER FOR PRODUKSJON SKAL IKKE HENTES FRA DENNE TEGNING, DET HENVISES TIL MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER I 3D PLANER OG SNITT.

PROSJEKT NR	TYPE	TEGN.NR.	TEKN. MERK.	TEGN.NR.
901	A	4226	H	5

REV.	ANTALL	REVISJONSÅRSAK	DATO	SIGN.	KONTROLL
H	5	SOM BYGGET ENDRET VINDU TYPE OG HØYDE UTTERST ETTERSYN/KONTROLLMÅLSETNING	23.04.02	LO	BH
D	4	• ENDRET VINDU I GAVL MOT S-V I HHT. ARB. OG VEIENE XXX	19.12.01	BH	EO
D	3	• DØRPOSISJONSTEST LEILIGHETER I GAVL OG MOT S-V (ENDRET TIL 2 DØRER) • ENDRET VINDUSTYPE I GAVL • FASADEN GJENNOMGÅTT OG DOKUMENTERT SOM FØLGE AV DIALOG MED BYGGHERRE • FASADEN ENDRET I USTIL EKSISTERENDE AV VINDUER MOT ARBL DØRE. • ENDRET VINDU I GAVL MOT S-V • UTSMØRELSE AV UTGÅR MOT ARBL • ENDRET VINDUSTYPE I GAVL MOT S-V VED GRANSKNING AVD. BYGGESAKSTEGN. VED GRANSKNING AVD. BYGGESAKSTEGN.	10.08.01	LO	BH
C	2	VINDU FR. TAKOPPLYST JUSTERT I HHT. LOKASJONEN AV TAKFLATEN	28.03.01	LO	BH
C	1	VINDUER UTGÅR I GAVL MOT S-V I HHT. BEMERKN. FRA TEBR.	02.01.01	BH	EO

OMRÅDE B4, TUN 2



ARKITEKTGRUPPEN

ABRIL Aaker og Bærum Boligbyggelag

TEGNINGSINNHOLD

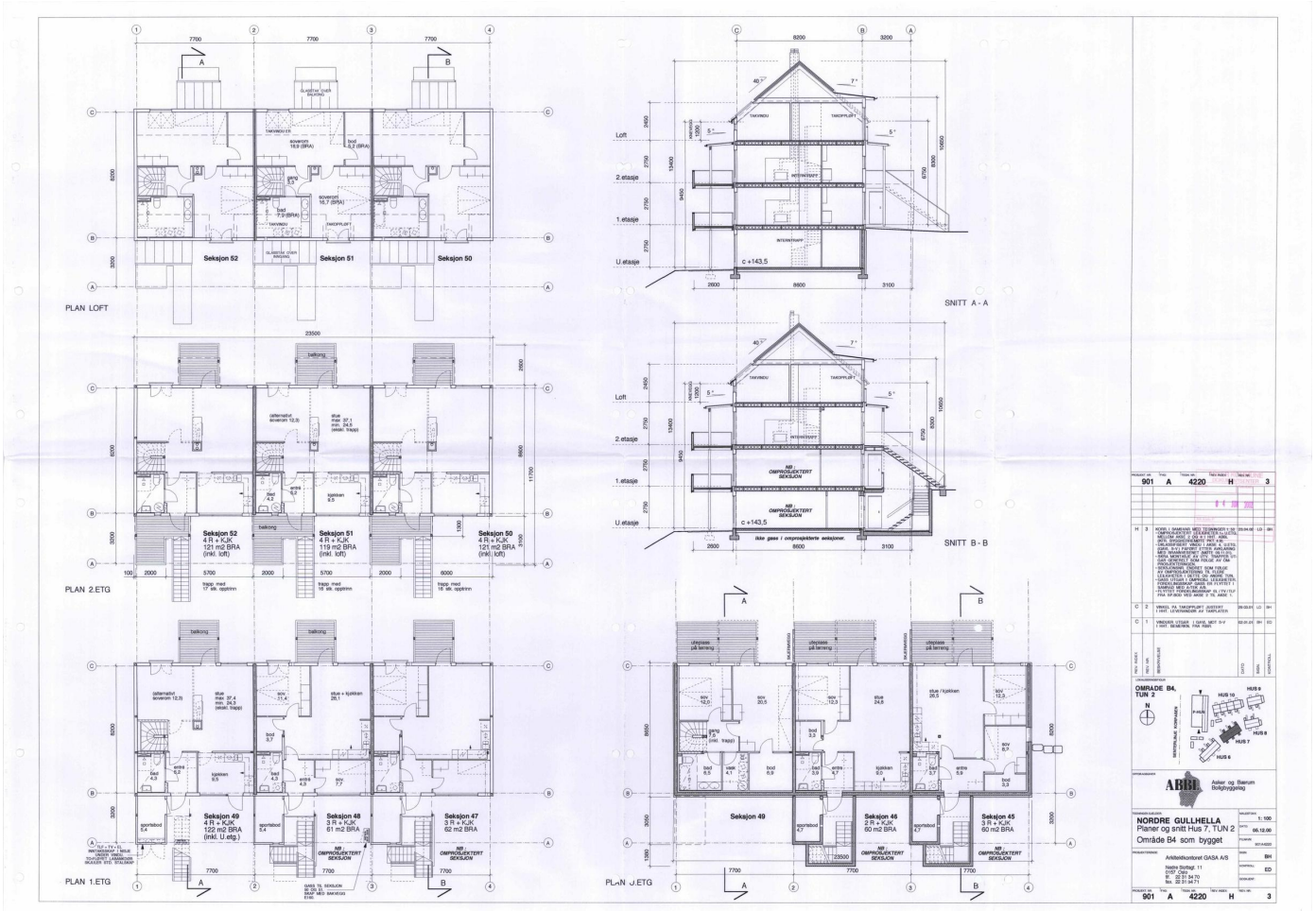
NORDRE GULLHELLA
Fasader Hus 7, TUN 2
Område B4 som bygget

MÅLESTOKK	1: 100
DATO	05.12.00
TEGNER	KRV/AEDE
KONTR.	ED
GODKJENT	BH

PROSJEKTERENDE

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo
tlf. 22 31 34 70
fax. 22 31 34 71

PROSJEKT NR	TYPE	TEGN.NR.	TEKN. MERK.	TEGN.NR.
901	A	4226	H	5


PLAN LOFT
Seksjon 52
Seksjon 51
Seksjon 50
PLAN 2.ETG
Seksjon 52
4 R + KJK
121 m2 BRA
(inkl. loft)
Seksjon 51
4 R + KJK
119 m2 BRA
(inkl. loft)
Seksjon 50
4 R + KJK
121 m2 BRA
(inkl. loft)
PLAN 1.ETG
Seksjon 49
4 R + KJK
122 m2 BRA
(inkl. U.etg.)
Seksjon 48
3 R + KJK
61 m2 BRA
Seksjon 47
3 R + KJK
62 m2 BRA
SNITT A - A
SNITT B - B
Loft
2.etasje
1.etasje
U.etasje
PLAN J.ETG
Seksjon 49
Seksjon 46
2 R + KJK
60 m2 BRA
Seksjon 45
3 R + KJK
60 m2 BRA
OMRADE B4,
TUN 2
HUS 10
HUS 9
HUS 8
HUS 7
HUS 6
NORDRE GULLHELLA
Planer og snitt Hus 7, TUN 2
Område B4 som bygget
1: 100
05.12.00
BH
ED
901 A 4220 H 3

SAMTYKKE TIL FREMTIDIG UTVIDELSE AV BALKONG

Eier av seksjon 47 (Korpåsen 39B) i Korpåsen boligsameie, gir med dette sitt samtykke til at eier av seksjon 50 (Korpåsen 39c) kan søke om og gjennomføre en fremtidig utvidelse av balkong tilknyttet sin seksjon, forutsatt at:

- nødvendig tillatelse fra styret i boligsameiet er innhentet
- tiltaket er i samsvar med gjeldende plan- og bygningslovgivning, reguleringsplaner og øvrige offentlige bestemmelser,
- nødvendige offentlige tillatelser og godkjenninger foreligger,
- utvidelsen ikke medfører økonomiske kostnader eller økonomiske forpliktelser for undertegnede eller dennes seksjon.

Samtykket gjelder utvidelse av balkong på tilsvarende måte som er gjennomført på andre seksjoner i sameiet, og som i hovedsak følger dagens plassering og bygningens eksisterende uttrykk.

Samtykket innebærer ikke en godkjenning etter plan- og bygningsloven eller annet offentlig regelverk, og kan ikke erstatte eventuelle søknader, tillatelser eller vedtak som kreves etter gjeldende regelverk.

Samtykket gjelder så lenge undertegnede eier seksjonen. Ved eierskifte opphører samtykket, med mindre ny eier skriftlig erklærer at vedkommende viderefører samtykket på samme vilkår.

Sted/dato: Asker, 03.09.2026

Seksjon: 47

Navn på eiere: Harald H. Pedersen

Signatur: Harald H. Pedersen

Navn på eiere: Kari Ø. Pedersen

Signatur: Kari Ø. Pedersen

Navn på eiere: Torgeir Ø. Amundsen

Signatur: Torgeir Ø. Amundsen

Navn på eiere: Christine Ø. Amundsen

Signatur: Christine Ø. Amundsen

Utskriftsdato: 27.08.2026

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.**	61	**Bruksnr.**	695	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Korpåsen 39C, 1386 ASKER								

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	8 252,67 kr
Feiing	205,00 kr
Vann	7 839,78 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.

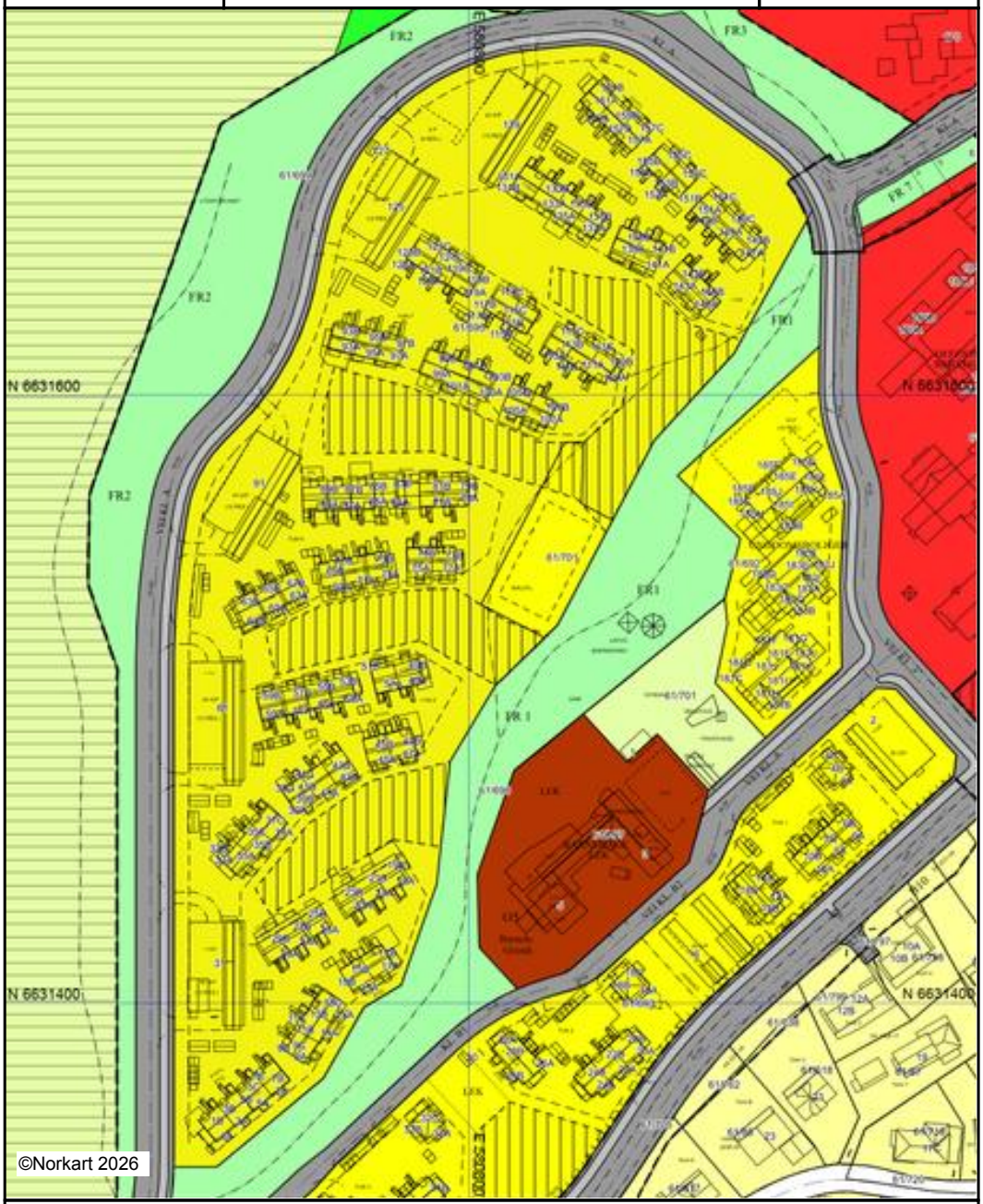
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/695/0/50
Adresse: Korpåsen 39C
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

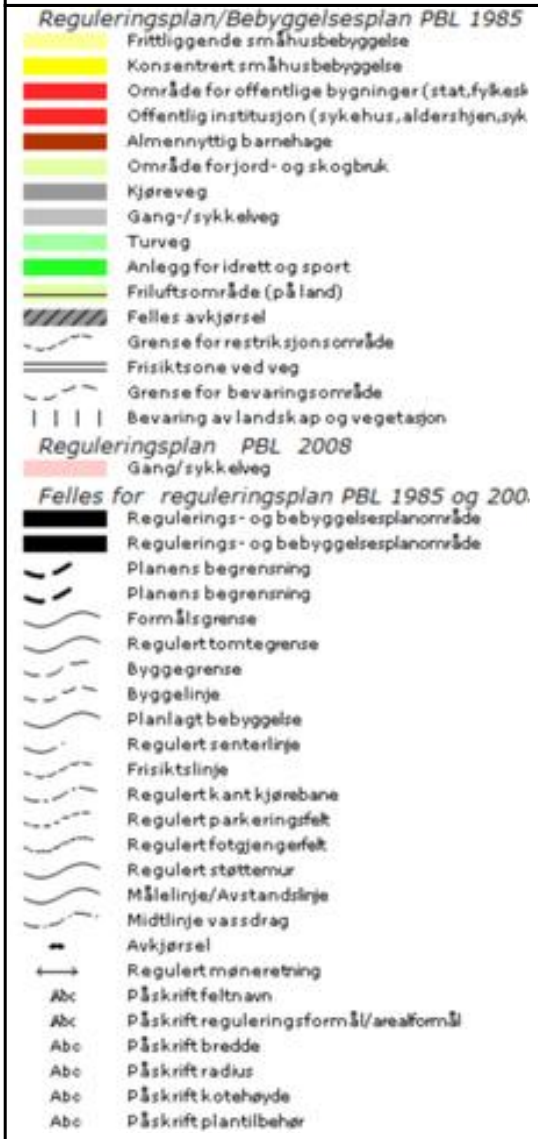
N

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

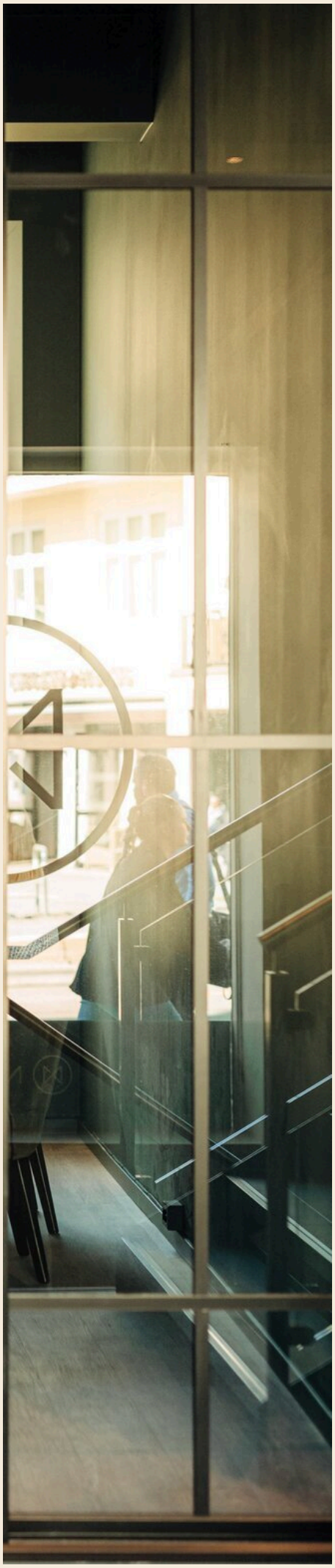


Velkommen til

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.



Folabruveien 14, 1384 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: 33-0203/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Korpåsen 39C 1386 ASKER
Matrikkel: Gnr 61, bnr 695, snr 50 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668