

Badstuveien 14



Velkommen til

Badstuveien 14



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

Dikemark

Lyst og oppgradert rekkehus over tre plan - Solrikt- Vannbåren varme - IN-ordning - Parkering - Rolig og barnevennlig

Prisantydning	3 780 000,-
Fellesgjeld	196 942,-
Omkostninger	10 650,-
Totalpris	3 987 592,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 201,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955
Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Badstuveien 14, presentert av Nordvik Asker.
Badstuveien 14 har en fredelig og familievennlig plassering i et etablert boområde på Dikemark i Asker. Her bor du i naturskjønne omgivelser med grønne lunger, innsjøer og skog som nærmeste nabo – perfekt for deg som setter pris på natur og friluftsliv. Området byr på gode muligheter for både turer til fots og på ski, og det er kort vei til populære badeplasser, blant annet ved Verkensvannet og Ulvenvannet.

Kort fortalt:

- Ingen dokumentavgift
- Vannbåren radiatorvarme
- To stuer – kjellerstue ikke godkjent for varig opphold
- Dagligvarehandel på Extra Vardåsen
- Nabolaget har lekeplass, balløkke og skøytebane (Idrettslaget brøyter isen på vinteren på de ulike vannene)
- Aktivt fritidstilbud via Dikemark IF – bl.a. fotball, ski og sykkel
- Nært kollektivtransport
- Ca. 10 min til Asker sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

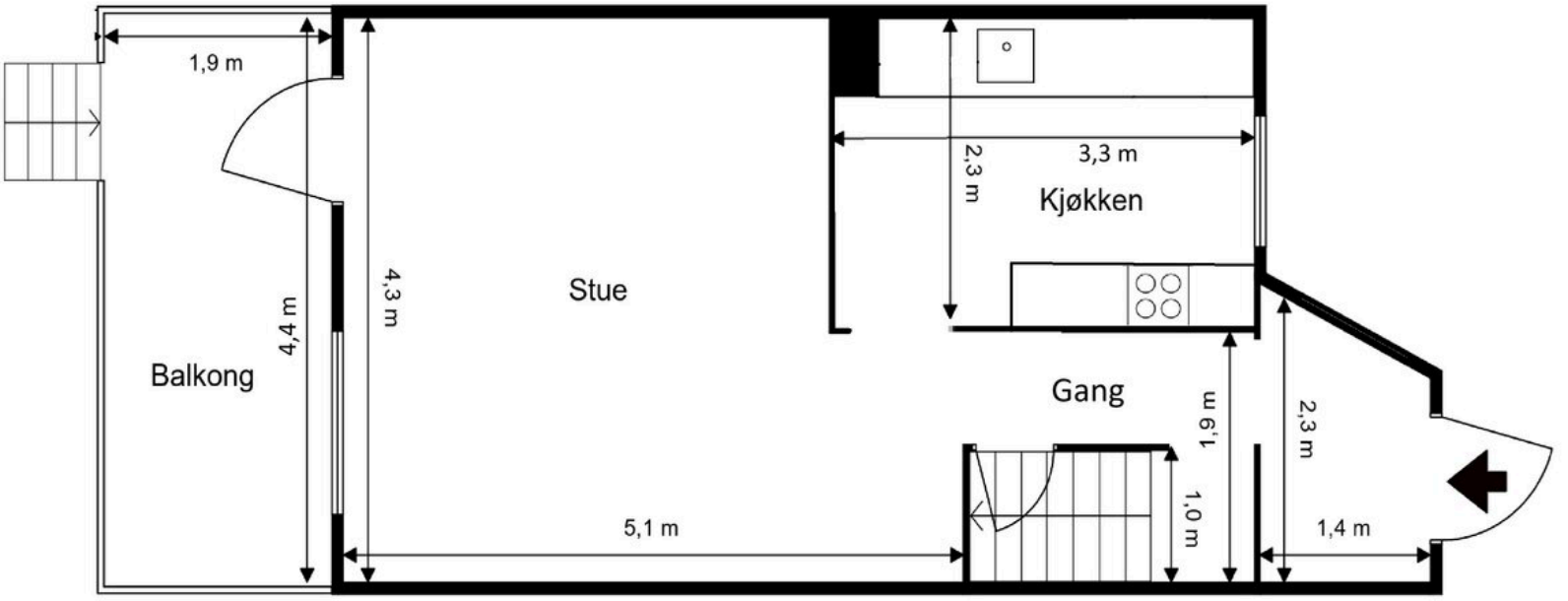
Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 40 kvm: Entré, gang, kjøkken og stue..
2. etasje 36 kvm: Gang, baderom og 3 soverom.
Underetasje 11 kvm: Kjellerstue.

Kjellerbod på ca. 10 kvm (medtatt i BRA-E).

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.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.05.2024, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Badstuveien 14 1385 Asker
1. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet




SEAFORTHIA elegans.

















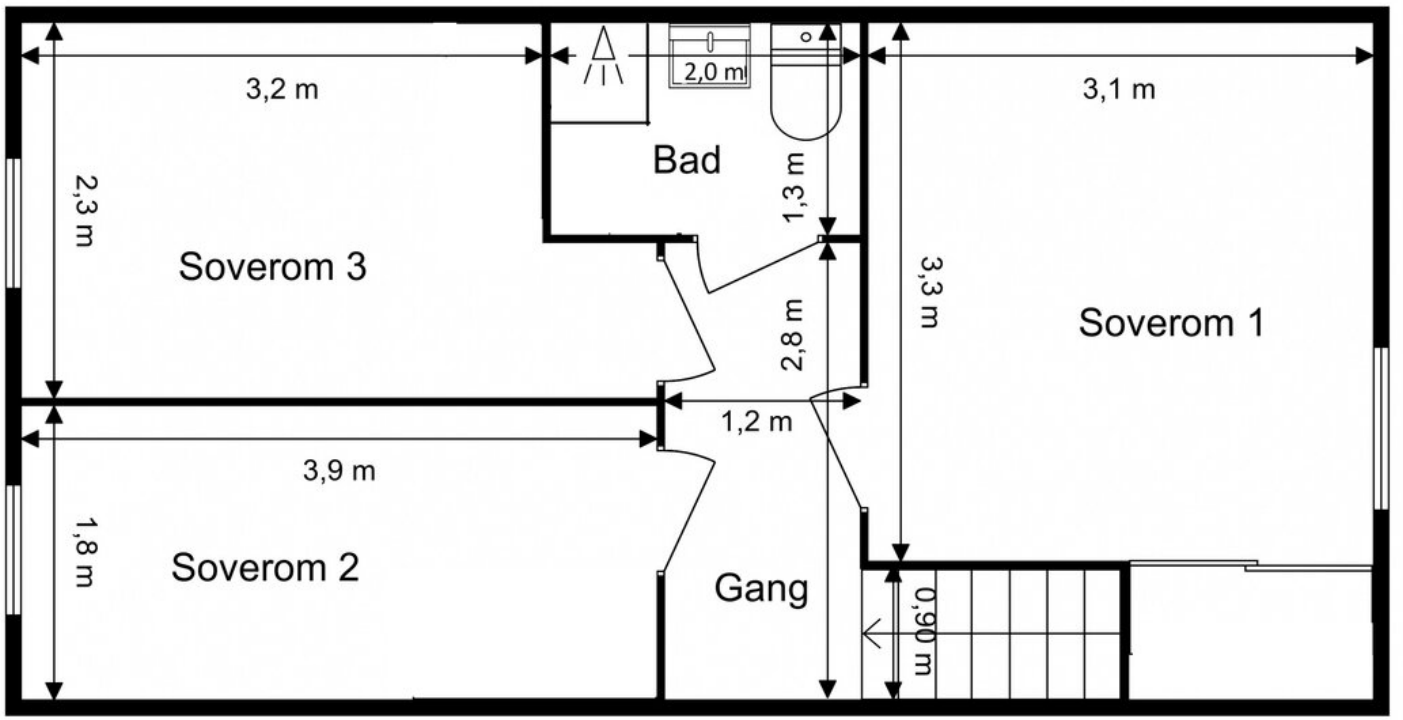



PAPAYA



Badstuveien 14 1385 Asker

2. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet















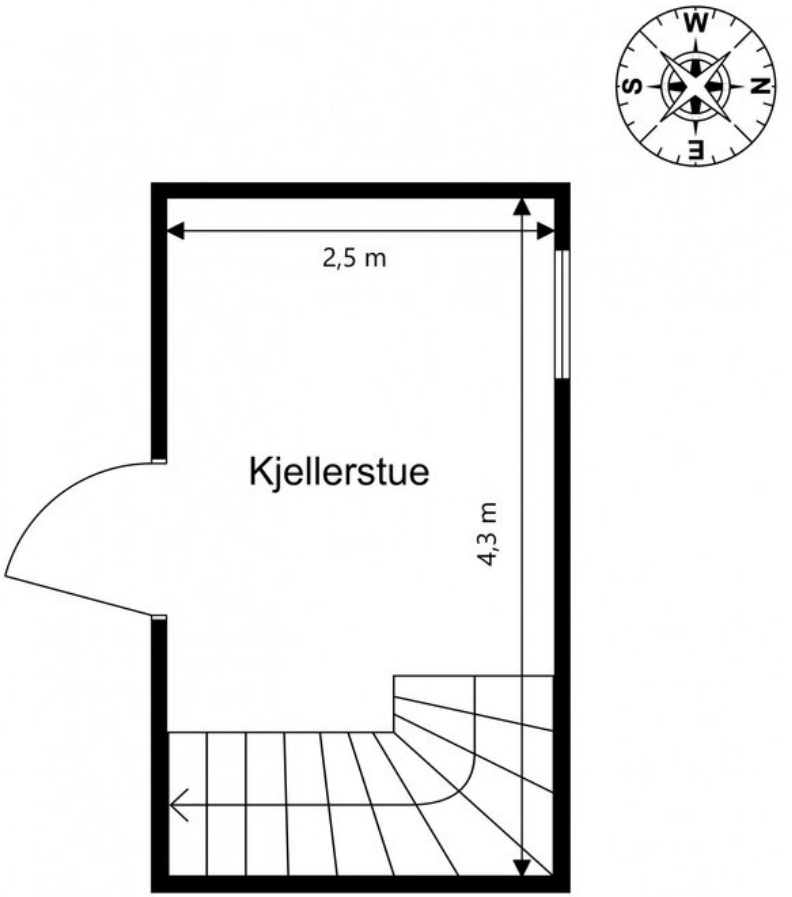






Badstuveien 14 1385 Asker

Kjeller



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

Forklaring av bilde/rommet







Ditt nye nabolag?

Badstuveien 14 har en fredelig og familievennlig plassering i et etablert boområde på Dikemark i Asker. Her bor du i naturskjønne omgivelser med grønne lunger, innsjøer og skog som nærmeste nabo – perfekt for deg som setter pris på natur og friluftsliv. Området byr på gode muligheter for både turer til fots og på ski, og det er kort vei til populære badeplasser, blant annet ved Verkensvannet og Ulvenvannet.

I nabolaget finner du både lekeplass, balløkke og skøytebane, og i nærområdet har barn og unge tilgang til et aktivt fritidstilbud via Dikemark Idrettsforening. Her tilbys blant annet fotball, ski, innebandy og sykkel, i tillegg til ulike treningsaktiviteter. Lier stadion ligger også kun en liten kjøretur unna og har fasiliteter som flerbrukshall, tennisbaner og sandvolleyball.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt på Extra Vardåsen eller Kiwi Lierskogen, og innen 10 minutters kjøretur når du både Liertoppen og Heggedal sentrum, som har et bredere servicetilbud. Asker sentrum ligger cirka 10 minutter unna med bil og byr på et rikt utvalg av kaféer, butikker, restauranter og kulturtilbud. Her finner du også Trekanten kjøpesenter, samt gode kollektivforbindelser videre til Sandvika og Oslo.

Kollektivtransport er lett tilgjengelig – nærmeste bussholdeplass er bare noen minutters gange fra boligen. Med bil tar det rundt 10 minutter til Asker, 15 minutter til Slemmestad, 18 minutter til Sandvika og cirka en halvtime til Oslo sentrum.



Badstuveien 14

Nabolaget Solberg/Dikemark - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 297 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	8 min 5.8 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	8 min 6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 319 elever, 20 klasser	13 min 7.2 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 8 km

Offentlig transport

Eriksrud Linje 280	2 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	6 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t

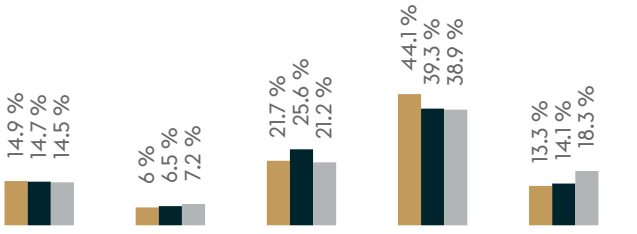
Barnehager

Stinaløkka Kanvas-barnehage (1... 58 barn	14 min 1.2 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.6 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vardåsen	6 min
Kiwi Lierskogen	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solberg/Dikemark	986	470
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solberg skole	11 min
Dikemark idrettsanlegg	20 min
Feel24 Heggedal	8 min
Actic Liertoppen	8 min

«Som å bo på landet, men kun ca 5-7 min til alle fasiliteter. Ca 200 meter til bad og fiske.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 94/100

Trafikk
Lite trafikk 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 2025

Informasjon

Badstuveien 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0095/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Badstuveien 14, 1385 ASKER
Gnr 89, bnr 267 i Asker kommune
Andelsnr 16 i Badstuveien 8 44 Borettslaget, org.nr. 986610146

Selger
Pål Tangen

Kjøpesum og omkostninger
3 780 000,- (Prisantydning)
196 942,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 976 942,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 978 292,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 987 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
3

Standard
Ditt nye hjem – Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med laminat på gulv, panelplater på vegger og i himling. Her er det god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy.

Stue
Stuen er lys og trivelig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Veggene har en kombinasjon av malte flater og panelplater, og himlingen er malt. Gulvet har laminat, og rommet varmes opp med radiator. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 8 kvm, med videre adkomst til hagen via trapp. En nydelig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret!

Kjellerstue
I underetasjen er det innredet en kjellerstue – et anvendelig rom som kan egne seg som TV-stue, lekerom eller kontor. Rommet har laminat på gulv, malte panelplater og malt murpuss på vegger, samt malt betong i himling. Merk at rommet er godkjent som bod og ikke omsøkt til varig opphold. Se pkt. om "Ferdigattest" i salgsoppgaven.

Kjøkken
Lyst og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite høyglans fronter, over- og underskap med belysning under overskap, og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin og plass til frittstående komfyr, kjøleskap og fryser. Det er også montert komfyrvakt og mekanisk avtrekk. Gulvet har laminat, og både vegger og himling er kledd med panelplater.

Soverom
Alle tre soverommene ligger i boligens øverste etasje. Hovedsoverommet har laminat på gulv, malt panel på vegger og panelplater i himling, samt skyvedørsgarderobe med speildører. Soverom 2 og 3 har laminat på gulv, malte vegger og takess i himling.

Bad
Badet ble renovert i 2025 og har fliser gulv og baderomspanel på vegger. Innredet med servantskap med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er nedsenket himling med downlights og radiator på vegg. Det er ikke installert gulvvarme. Badet har mekanisk avtrekk montert i himling.

Bod
Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 9,8 kvm, med enkel adkomst fra felles gang i kjelleretasjen. Her er det rikelig plass til sesongutstyr, verktøy og annet som ikke brukes til daglig.

Felles vaskeri
Det er felles vaskeri i kjelleren, som er inkludert i felleskostnadene. Her finner du to vaskemaskiner, tørketrommel og tørkesnorer – et praktisk tilbud som gjør hverdagen litt enklere.

Parkering
Biloppstillingsplass i felles biloppstillingsanlegg ute, det er også flere biloppstillingsplasser med el-billader som kan benyttes etter behov. Parkeringsplassene fordeles etter henvendelse til styret og kan brukes av beboerne og gjester.

Modernisering og påkostninger
Det er utført en rekke oppgraderinger i boligen det siste halve året:
- Alt elektrisk er skiftet ut, inkludert nye kabler, stikkontakter, brytere og lamper.
- Det er montert ny komfyrvakt og LED-belysning med dimmer på kjøkken, bad og i stue.
- Badet er pusset opp med nye overflater: baderomspanel på vegg, fliser på gulv og takpanel.
- Baderommet har fått nytt møblement, kraner, dusjkabinett, lokal utskifting av

rør, ny belysning og forbedret ventilasjon.
- Det er lagt nye gulv og gjort overflateoppussing i stue, to soverom, gang, entré, kjøkken og kjeller.
- Smartpanel er montert på kjøkkenet, i gang, entré og kjeller – øvrige vegger er malt.
- Trappen til 2. etasje er rehabilitert med Tarkett og eikefronter, mens trappen til kjelleren er slipt og malt.
- Kjøkkenet er oppgradert med ny ventilator med kullfilter, ny kran og nye benkeplater.
- Trappen ved inngangspartiet er rehabilitert.
- Fasadene er malt i 2024 og 2025.

I tillegg til dette er tidligere oppgraderinger også gjennomført:
2023: Bravida oppgraderte el anlegget, byttet til kraftigere trafo, nye hovedkabler inn til bygg og nye strømtavler i teknisk rom.
2019; Borettslaget fikk fjernet oljefyr og oljetank og man ble tilkoblet fjernvarmeanlegget
2019: Taket ble renovert i regi av borettslaget. Drensledninger og kummer ble inspisert og spylt
2017: Loftet ble etterisolert med blåseisolasjon
2015: Alle vinduer ble byttet ut

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen 01.02.2012. Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved egeninnsats fjernet gammel innredning, gamle fliser, primet og lagt på membran, lagt på nye fliser på gulv, baderomsplater, takpanel, listing og ny dør. Nye baderomsmøbler. Alt rørarbeid og montering av dusjkabinett: Rørlegger Borrebæk. Downlights, lys over speil, kontakt i skap og ny avtrekksvifte utført av Elinstallatør Terje Olafsen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Lagt på smøremembran på gulv og ned i sluk, sokkel samt på vegg ved servant og armatur for dusjkraner. Jeg viste bilde av sluket hos rørleggerbutikk med tanke å skaffe tetningsring, men dette ble vanskelig å skaffe (passet ikke). Rådet ble derfor å smøre membran ned i sluket, noe som derfor ble gjort.

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, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TVSS byttet tak, beslag, takrenner, vindskier i 2016. Endeveggene ble malt for få år siden. Har selv malt begge sider av min andel i fjor og i år, samt lagt nytt gulv på min balkong i 2022, samt beiset gulvet i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2019 ble kummer og drensledninger spylt og renset av Vann og Avløpsteknikk AS

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: 2025: Installatør Terje Olafsen. Skiftet alt elektrisk, alle ledninger i rekkehuset, kontakter, brytere, tak- og vegglamper, kjøkken- og baderomsbelysning og -ventilasjon, byttet til nytt sikringsskap, installert komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei.
Eventuell kommentar: I mars/april 2025 ble anlegget skiftet av elektriker. Han kontrollerte selv at anlegget fungerte som det skulle, men det har ikke vært noe eltilsyn som har gått over anlegget etter installasjonen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2023. Satt opp 2 ladestolper for elbil med 4 ladepunkter.

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: Som nevnt er badet pusset opp i 2025 og rørlegger Borrebæk koblet da til wc, servant og dusjkabinett med vann og avløp. Det ble montert lokale stoppekraner.

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, både faglært og ufaglært .
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida oppgraderte el anlegget, byttet til kraftigere trafo, nye hovedkabler inn til bygg og nye strømtavler i teknisk rom i 2023. På uteområdet har flere beboere bygget større terrasser. Har i leiligheten utbedret kjellerrom; Satt inn ny dør, malt vegger og montert panel på to av veggene, lagt laminatgulv og satt opp lister. Trapp ned til kjeller ble slipt og malt. Formålet var å få et finere kjellerrom. Er ikke søkt om bruksendring av kjellerrom.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Borettslaget fikk fjernet oljefyr og oljetank i 2019 og man ble tilkoblet fjernvarmeanlegget. Det ble gjort i samarbeid mellom Rørleggerselskapet Orvei og Bio-Energi. Det ble også byttet termostatregulatorer på alle radiatorer. Loftet i bygget ble også etterisolert.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Det har vært lekkasje på radiatorregulatorer. Alle ble skiftet ut i 2019.

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: Ingen fukt eller råteskader observert. Så det var vått på kjellergulv for lenge siden. Det skyltes et rør fra takrenner som var forskjøvet fra kum og mot husvegg. Ikke vært vått på gulv i kjeller etter røret var lagt tilbake til kum.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Har sett overfladisk sprekk øverst på vegg i kjelleren. Denne ble utbedret før overflatebehandling.

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. Ja.
Beskriv: Har tatt en mus i felle for noen år siden. Sannsynligvis pga. åpen verandadør på høsten. Har ikke sett mus i huset siden. Har sett sølvkre på badet for et par år siden, men etter runde med utlegg av gift og skrudd opp varmen på badet, forsvant de. Ikke sett de siden. Heller ikke sett noe under nylig oppussing av badet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja.
Beskriv: Vært lekkasje på den gamle radiatorregulatoren på badet. Den ble reparert ved skifte av pakning. Alle regulatorene ble skiftet i 2019.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport 2015 pga. lekkasje fra radiator på bad. Pakning på termostat ble skiftet. I 2019 ble alle termostater utskiftet.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Kjellerrom er nylig blitt utbedret, men det er ikke søkt om bruksendring av dette rom da jeg ønsket å skape et finere kjellerrom.

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.
Eventuell kommentar: Har i mange år vært forskjellige ideer, utkast og forslag til bebyggelse i Dikemarkområdet. Kjenner ikke til om noe er blitt endelig bestemt.

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.
Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som kan anses normalt i et rekkehus i et borettslag med andre mennesker i nærheten. Man hører tidvis mennesker, husdyr og biler.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja.
Beskriv: Det har vært diskusjon i borettslaget angående selvbygde plattinger og høyde over mark på disse. Det blir en avstemmingssak på årsmøtet medio mai angående vedtektsendring i forhold til høyde på selvbygde plattinger.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

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

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

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som

må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp

Følgende er kommentert med TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter i gulv i 2. etasje (opptil 51 mm avvik). Utbedringskostnad: Ingen umiddelbar kostnad oppgitt.

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Drenering er fra byggeår og mangler grunnmursplast.
- Rom under terreng (kjellerstue): Forhøyede fuktverdier og begrenset ventilasjon.
- Yttervegger: Redusert lufting bak kledning grunnet bruk av klosser som musesperre.
- Trapp (innvendig): Mangler håndløper på vegg, og åpninger i rekkverk er over 10 cm.
- Trapp (utvendig): Mangler håndløper på vegg.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer
- Våtrom – Overflater: Liten høydeforskjell til sluk, risiko for vannlekkasje.
- Våtrom – Sluk og membran: Eldre støpejernsluk uten klemring.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Loft (konstruksjon): Ingen adkomst for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder: Ikke registrert bereder i boligen (fellesanlegg i borettslag).

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

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.
- Fastmonterte lamper medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming i boligen er med vannbåren varme via radiatorer i flere rom.
- Det er ikke gulvvarme på baderom, kun radiator.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 2500 kWh, tilsvarende omtrent kr. 400,- per måned (ca. kr. 4600,- per år). Vær oppmerksom på at energiforbruket vil variere mellom ulike husstander.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 201,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag og renter på felleslån, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, oppvarming/varmtvann mm.

Avdrag felleslån: 187
Renter felleslån 2: 424
Felleskostnader: 4 777
Renter felleslån: 515
Avdrag felleslån 2: 298

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 061 461,-
Som sekundærbolig: kr 4 245 845,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Det foreligger per nå ikke årsberetning eller regnskap for 2024, og opplysningene fra sameiet er basert på informasjon fra 2023. Det er rettet henvendelse til styret, men vi har foreløpig ikke mottatt svar. Eventuelle oppdateringer vil bli lagt inn dersom vi mottar ny informasjon.

Borettslaget Badstuveien 8 - 44 består av 24 boliger og ingen næringslokaler, og ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 986610146.

Forretningsfører: Usbl.
Revisor: KPMG.

Styrets arbeid 2023:
- Det ble organisert fasademaling for ca. 2/3 av husstandene.
- Det ble utskiftet hovedkabler til alle sikringsskap i #32-44.
- Innkjøp av snøfreser.
- Utprøving av dele-bil tjeneste 'Otto'.
- Avholdt dugnader vår og høst.

Det ble vedtatt å melde inn husstander i Borettslaget Badstuveien 8-44 i Nye Dikemark Vel.
Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning.
Det er IN-ordning i borettslaget.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse, kr 300,- per person.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 8 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende, fra den dato USBL har varslet sine medlemmer. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 196 942,- pr. 28.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12114745357, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 28.04.2025: 4 496 787
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2039)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.
Formål ved lån: Finansiering av fellesgjeld ved etablering av borettslaget.

Lånenummer: 12122454507, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 28.04.2025: 2 692 416
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2041)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling, IN-lån-
Formål ved lån: Finansiering for kjøp av Badstuveien 8- 30

Lånenummer: 12132173050, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 28.04.2025: 2 138 239
Andel av saldo: 89 093
Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.
Formål ved lån: Utbedring av tak og opprettholde likviditet.

Lånenummer: 12137490593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 28.04.2025: 2 588 383
Andel av saldo: 107 849
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.09.2048)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.
Formål ved lån: Utskiftning av oljefyr og røropplegg til fjernvarme.

Borettslaget har fire lån i DNB Bank ASA. Det er IN-ordning på følgende lån: Lånenummer: 12122454507, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før.

Det er ikke IN-ordning på de andre lånene.

Fellesformue

Kr 27 524,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det foreligger per nå ikke årsberetning eller regnskap for 2024, og opplysningene fra sameiet er basert på informasjon fra 2023. Det er rettet henvendelse til styret, men vi har foreløpig ikke mottatt svar. Eventuelle oppdateringer vil bli lagt inn dersom vi mottar ny informasjon.

Regnskap 2023:
Driftsinntekter: kr. 2 344 592,-
Driftskostnader: kr. 1 397 170,-

Regnskapet viser et overskudd på kr. 447 923,-, som overføres til egenkapital.

Det kan i fremtiden bli dannet et veilag for Badstuveien på veien ovenfor rekkehusene. Dette kan på sikt muligens påvirke felleskostnadene noe.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

- Retningslinjer for bruk av vaskerom, vaskemaskiner og tørketrommel finnes i på vaskerommet i begge rekker.
- Grilling er tillat, men kun med elektrisk grill på verandaer / elektrisk- eller gassgrill på plattinger og terrasser. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Borettslaget kjøper for tiden ingen ekstern vaske- eller vaktmester tjenester og derfor forventes det at beboerne bidrar med praktiske tjenester etter evne. Slike tjenester inkluderer:
- Kjellervask / gressklipping / snømåking.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Dyrehold

I henhold til borettslagets ordensregler pkt. 6. Dyrehold:
Det er tillatt med dyr i boretsslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586998

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 351 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Borettslaget har andel i til sammen fire realsameier:
Gnr. 89, bnr. 83 med 1/2 andel - Innkjørsel forbi nr 32-42.
Gnr. 89, bnr. 88 med 1/2 andel - Parkeringsareal på oversiden av nr. 32-42.
Gnr. 89, bnr. 266 med 1/2 andel - Grøntareal på nedsiden av nr. 32-42.
Gnr. 89, bnr. 269 med 9/28 andel - Grøntareal på oversiden av nr. 24-30.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og leiligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.11.1964.

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 tegninger datert 28.10.1959.

Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk. Tilleggsdel (s-rom), kjeller er gjort om til kjellerstue, hoveddel (p-rom). Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse gjennom en eldre reguleringsplan for Villaveien og Badstuveien (plan-ID 0220179D), vedtatt 7. oktober 1992. Eiendommen inngår i felt B2 i reguleringsplanen, og planen legger til rette for boligformål med lav utnyttelse og enhetlig bebyggelsesstruktur.

I kommuneplanen for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og det gjelder bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Området er del av satsningsområdet «Prioritert vekstområde», samtidig som det er definert innenfor hensynssonen for «Nullvekst nord». Det er også lagt inn en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1), noe som kan innebære særlige føringer for endringer i bebyggelsen og

omgivelsene.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, boligområder med spesielle kvaliteter - Type SB, iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2035.

Se her for mer informasjon: https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Området er en del av to registrerte kulturmiljøer på Dikemark. Det ene gjelder et større sammenhengende område som omfatter boligbebyggelsen knyttet til den tidligere sykehustrukturen, mens det andre er et mer spesifikt kulturmiljø som omfatter rekkehusbebyggelsen fra 1950-tallet i Badstuveien. Begge miljøene er vurdert som bevaringsverdige grunnet sin arkitektoniske helhet, historiske verdi og sammenheng med utviklingen av Dikemark som institusjonsområde. Dette innebærer at eventuelle endringer på eiendommen må ta hensyn til områdets historiske karakter og opprinnelige uttrykk.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras boligen fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst 3 servitutter på borettslagets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelser om vann/kloakkledning, adkomstrett og ledninger,

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Badstuveien 14

Badstuveien 14
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1952
BRA: 97 m^2
BRA-i: 87 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	8	1	2

Supertakst
GNR: 89 BNR: 267 ANR: 16
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Badstuveien 14
1385 Asker

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31193

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevheter på soverommene og gangen i 2re etg. På soverom1 ble det målt ca. 51 mm. fra dør til motsatt vegg, på soverom2 ca. 27 mm. og på soverom3 ca. 17 mm. I gangen ble det målt ca. 16 mm. avvik. Ellers var det ikke vesentlige avvik som ble registrert i kjeller eller i 1te etg, der ble det målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Anbefalte tiltak

Det er ikke målt noe vesentlige skjevheter i gulv i kjeller eller 1te etg, kun i 2. etg, noe som kan skyldes legging av gulv med ujevn underlag. Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan dermed ikke utelukkes. Velger man å avrette gulvet i 2. etg og legge gulv vil kostnadene variere fra bl.a. type gulv man ønsker å legge.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeår og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Rommet kan kun ventileres via åpning av vindu eller dør.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Trapp

Oppsummering

Trappene mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utvendig trapp

Oppsummering

Utvendige trapper må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Lokal stoppekran på baderom, hovedstoppekran til boligen er plassert i felles gang i kjelleren rett utenfor kjellerstue. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales ikke å dusje direkte på gulv, men fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ifølge eier lagt ny smøremembran ved renovering av rommet i 2025. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Sluket er et støpejernssluk fra byggeår som anbefales skiftet ut.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke adkomst til loft fra boligen. Det finnes en inspeksjonluke i boligrekke ved enderekkehus, men ingen tilgjengelig stige.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Manglende inspeksjonsluke mot kaldloft utgjør en mangel etter buofl §25 andre ledd fordi ordningen strider mot offentligrettslige krav.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles og er underlagt borettslagets ansvar.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjellerstuen er i følge byggetegninger godkjent som boder. Deler av underetasjen ble innredet uten at det ble sendt søknad om dette til kommune eller foreta en formell bruksendring av arealet. Kjellerstuen er ikke godkjent for det formål den er benyttet til, dette krever søknad om bruksendring av arealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pål Tangen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
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: **Badstuveien 14, 1385 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **89** Bruksnr: **267** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **16** Leilighetsnr: **16**

Byggeår: **1952**
Boligtype: **Rekkehus**

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Vinduene ble byttet ut.	Ja
2017	Loftet på bygget ble etterisolert med blåse isolasjon i 2017.	Ja
2019	Taket ble renovert i regi av borettslaget. Det ble gjennomført kamerainspeksjon av alle drensledninger og kummer i borettslaget og de ble spylt gjennom.	Ja
2025	Huset ble renovert. Nytt gulv i alle rom, og samtlige vegger og himlinger ble overflatebehandlet Ny panel på kjøkkenet (vegg og himling) og i deler av entre/gang. Nye fronter og ny avtrekksvifte på kjøkkenet. Baderommet ble renovert med nye fliser og innredning. (Sluk ble ikke byttet). Fasadene ble malt i 2024 og 2025. Det elektriske anlegget ble oppgradert med oppgradert sikringsskap, nye ledninger og nye stikkontakter i hele huset.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	21	11	10	0	0
1. etasje	40	40	0	0	8
2. etasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	**97**	**87**	**10**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	11	11	0	Kjellerstue.	
1. etasje	40	40	0	Entre, gang, kjøkken, stue.	
2. etasje	36	36	0	Gang, baderom, 3 soverom.	
Totalt m²	**87**	**87**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal disponerer boligen en kjellerbod på ca. 9,8 m2. Sør-vestvendt balkong på ca. 8 m2 med utgang fra stuen. Biloppstillingsplass i felles biloppstillingsanlegg ute, det er også flere biloppstillingsplasser med el-billader som kan benyttes etter behov. Parkeringsplassene fordeles etter henvendelse til styret og kan brukes av beboerne og gjester. Felles eiet tomt på ca. 2.351 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-2**

Drenering er fra byggeår og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur



Støttemur mot veien.

Beskrivelse	
Støttemur ved inngangspartiet oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling for rom under terreng (kjellerstuen) viser forhøyde fuktverdier.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjellerstuen ble i 2025 oppgradert med bl.a. nytt gulv og delvis nye panelplater i vegger.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Rommet kan kun ventileres via åpning av vindu eller dør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering bør etableres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør-vestvendt balkong på ca. 8 m2, med tilgang fra stue og med trapp ned til hage/terreng. Balkongen er med impregnerte terrassebord, rekkverk i malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble overflatebehandlet i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i tre med glassruter. Innvendige dører er profilerte, kjellerdør er med isolert dørblad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget i 2014, verandadøren er fra 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterveggene er blitt overflatebehandlet de siste årene, senest veggene mot nordøst (ved inngangen) ble panelet malt i 2024 og mot sydvest i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-IU**

Det er ikke adkomst til loft fra boligen. Det finnes en inspeksjonluke i boligrekke ved enderekkehus, men ingen tilgjengelig stige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Manglende inspeksjonsluke mot kaldloft utgjør en mangel etter buofl §25 andre ledd fordi ordningen strider mot offentligrettslige krav.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp ble skiftet i regi av borettslaget i 2016.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater

Tekket med taksteinsemitterte stålplater.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet i regi av borettslaget i 2016.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**

Det registreres skjevheter på soverommene og gangen i 2re etg. På soverom1 ble det målt ca. 51 mm. fra dør til motsatt vegg, på soverom2 ca. 27 mm. og på soverom3 ca. 17 mm. I gangen ble det målt ca. 16 mm. avvik. Ellers var det ikke vesentlige avvik som ble registrert i kjeller eller i 1te etg, der ble det målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke målt noe vesentlige skjevheter i gulv i kjeller eller 1te etg, kun i 2. etg, noe som kan skyldes legging av gulv med ujevn underlag. Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan dermed ikke utelukkes. Velger man å avrette gulvet i 2. etg og legge gulv vil kostnadene variere fra bl.a. type gulv man ønsker å legge.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

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

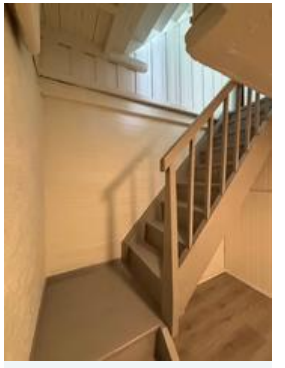
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjellerstuen er i følge byggetegninger godkjent som boder. Deler av underetasjen ble innredet uten at det ble sendt søknad om dette til kommune eller foreta en formell bruksendring av arealet. Kjellerstuen er ikke godkjent for det formål den er benyttet til, dette krever søknad om bruksendring av arealet.

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

Det foreligger ferdigattest for en 2 etasjers våningshus datert 17.11.1964.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.16 Trapp



Trapp til kjellerstue.



Innvendig trapp til 2re etg.

Beskrivelse
Innvendige trapper er lukkende, malte tretrapper fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trappene mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Trapp: Utvendig trapp



Utvendig trapp ved inngangspartiet er skiferbelagt (felles med naboen).

Beskrivelse	
Utvendig trapp ved hovedinngang er en skiferbelagt betong trapp fra byggeår. Trapp fra balkong mot hage er en trekonstruksjon.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Utvendige trapper må ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

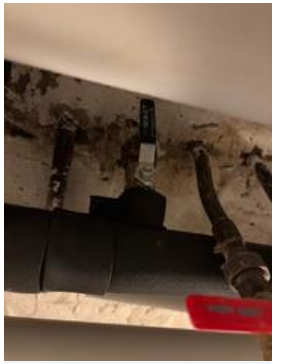
6.18 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.19 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i himling, i felles gang mellom kjellerstue og bodene.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Lokal stoppekran på baderom, hovedstoppekran til boligen er plassert i felles gang i kjelleren rett utenfor kjellerstue. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang i kjelleren.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2025 ble hele det elektriske anlegget oppgradert. Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert med nye automatsikringer, nye ledningen ble trukket, og nye stikkontakter og brytere ble montert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-0**

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

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble ifølge eieren etablert rundt 2019-2020.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles og er underlagt borettslagets ansvar.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.24 Våtrom



Baderomsluk plassert i dusjsonen.



Hulltaking med fuktmåling i våtsone fra tilliggende soverom2.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble ifølge eieren renovert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales ikke å dusje direkte på gulv, men fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Det ble ifølge eier lagt ny smøremembran ved renovering av rommet i 2025. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Sluket er et støpejernssluk fra byggeår som anbefales skiftet ut.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys over, gulvmontert klosett, og dusjkabinett. Radiator. Det er ikke montert gulvvarme. Nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert en fuktstyrt elektrisk avtrekksviftø på vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverom2 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. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Rekkehus

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tangen, Pål	9578-5999-4-1814511	2025-05-11 02:45:30

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
11. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0095/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Badstuveien 14, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Pål Tangen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 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: SP586998
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved egeninnsats fjernet gammel innredning, gamle fliser, primet og lagt på membran, lagt på nye fliser på gulv, baderomsplater, takpanel, listing og ny dør. Nye baderomsmøbler. Alt rørarbeid og montering av dusjkabinett: Rørlegger Borrebæk. Downlights, lys over speil, kontakt i skap og ny avtrekksvifte utført av Elinstallatør Terje Olafsen

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt på smøremembran på gulv og ned i sluk, sokkel samt på vegg ved servant og armatur for dusjkraner. Jeg viste bilde av sluket hos rørleggerbutikk med tanke å skaffe tetningsring, men dette ble vanskelig å skaffe (passet ikke). Rådet ble derfor å smøre membran ned i sluket, noe som derfor ble gjort.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TVSS byttet tak, beslag, takrenner, vindskier i 2016. Endeveggene ble malt for få år siden. Har selv malt begge sider av min andel i fjor og i år, samt lagt nytt gulv på min balkong i 2022, samt beiset gulvet i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2019 ble kummer og drensledninger spylt og renset av Vann og Avløpsteknikk AS

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: 2025: Installatør Terje Olafsen. Skiftet alt elektrisk, alle ledninger i rekkehuset, kontakter, brytere, tak- og vegglamper, kjøkken- og baderomsbelysning og -ventilasjon, byttet til nytt sikringsskap, installert komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: I mars/april 2025 ble anlegget skiftet av elektriker. Han kontrollerte selv at anlegget fungerte som det skulle, men det har ikke vært noe eltilsyn som har gått over anlegget etter installasjonen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2023. Satt opp 2 ladestolper for elbil med 4 ladepunkter.

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: Som nevnt er badet pusset opp i 2025 og rørlegger Borrebæk koblet da til wc, servant og dusjkabinett med vann og avløp. Det ble montert lokale stoppekraner.

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida oppgraderte el anlegget, byttet til kraftigere trafo, nye hovedkabler inn til bygg og nye strømtavler i teknisk rom i 2023. På uteområdet har flere beboere bygget større terrasser. Har i leiligheten utbedret kjellerrom; Satt inn ny dør, malt vegger og montert panel på to av veggene, lagt laminatgulv og satt opp lister. Trapp ned til kjeller ble slipt og malt. Formålet var å få et finere kjellerrom. Er ikke søkt om bruksendring av kjellerrom.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget fikk fjernet oljefyr og oljetank i 2019 og man ble tilkoblet fjernvarmeanlegget. Det ble gjort i samarbeid mellom Rørleggerselskapet Orvei og Bio-Energi. Det ble også byttet termostatregulatorer på alle radiatorer. Loftet i bygget ble også etterisolert.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje på radiatorregulatorer. Alle ble skiftet ut i 2019

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen fukt eller råteskader observert. Så det var vått på kjellergulv for lenge siden. Det skyltes et rør fra takrenner som var forskjøvet fra kum og mot husvegg. Ikke vært vått på gulv i kjeller etter røret var lagt tilbake til kum.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har sett overfladisk sprekk øverst på vegg i kjelleren. Denne ble utbedret før overflatebehandling.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har tatt en mus i felle for noen år siden. Sannsynligvis pga åpen verandadør på høsten. Har ikke sett mus i huset siden. Har sett sølvkre på badet for et par år siden, men etter runde med utlegg av gift og skrudd opp varmen på badet, forsvant de. Ikke sett de siden. Heller ikke sett noe under nylig oppussing av badet.

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

Ja

Beskriv: Vært lekkasje på den gamle radiatorregulatoren på badet. Den ble reparert ved skifte av pakning. Alle regulatorene ble skiftet i 2019

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport 2015 pga lekkasje fra radiator på bad. Pakning på termostat ble skiftet. I 2019 ble alle termostater utskiftet.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjellerrom er nylig blitt utbedret, men det er ikke søkt om bruksendring av dette rom da jeg ønsket å skape et finere kjellerrom.

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

Eventuell kommentar: Har i mange år vært forskjellige ideer, utkast og forslag til bebyggelse i Dikemarkområdet. Kjenner ikke til om noe er blitt endelig bestemt.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som kan anses normalt i et rekkehus i et borettslag med andre mennesker i nærheten. Man hører tidvis mennesker, husdyr og biler.

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

Ja

Beskriv: Det har vært diskusjon i borettslaget angående selvbygde plattinger og høyde over mark på disse. Det blir en avstemmingssak på årsmøtet medio mai angående vedtektsendring i forhold til høyde på selvbygde plattinger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var en oljetank i kjeller i naborekkehuset. Den ble fjernet i 2019

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0095/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tangen, Pål	2025-05-11

Identifikasjon

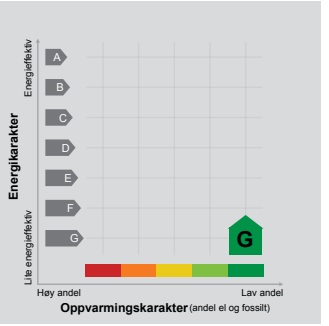
bankID Tangen, Pål

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Badstuveien 14
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16269182
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114556
Dato	04.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 28.04.25 Side 1 av 3

Borettslaget Badstuveien 8 - 44	**Vår ref.:**	731/16	**Fødselsdato eier:**	25.10.1965
BADSTUVEIEN 14	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1385 ASKER	**Eiere:**	Pål Tangen		
Organisasjonsnr: 986 610 146	**Andelsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 193**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	185
	Renter felleslån 2	423
	Felleskostnader	4 777
	Renter felleslån	513
	Avdrag felleslån 2	295

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	196 942	Gjeld siste årsoppg.:	198 396
Klient ajourf. lån:	18 346 129,62	Klient gj. s. årsoppg.:	12 025 763

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114745357, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 28.04.2025: 4 496 787
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2039)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 12122454507, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 28.04.2025: 2 692 416
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2041)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.IN-lån

Lånenummer: 12132173050, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 28.04.2025: 2 138 239
Andel av saldo: 89 093
Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2040)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 28.04.25 Side 2 av 3

Borettslaget Badstuveien 8 - 44	**Vår ref.:**	731/16	**Fødselsdato eier:**	25.10.1965
BADSTUVEIEN 14	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1385 ASKER	**Eiere:**	Pål Tangen		
Organisasjonsnr: 986 610 146				

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 12137490593, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 28.04.2025: 2 588 383
Andel av saldo: 107 849
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.09.2048)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Guy Hugo Turner
Adresse:	Badstuveien 40 B
Postnr/-sted:	1385 ASKER
Telefon:	Mob.: 48069104
E-post:	ghturnerelli@yahoo.co.uk

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	198 396	Andre inntekter:	1 078
Annen formue:	27 524	Utgifter:	11 495		

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

7: Pålydende

Pålydende:	2 550	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	89/267		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2351.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586998

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Oljefyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap Bate, BOB, Vestbo, T		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Borettslaget Badstuveien 8 - 44	**Vår ref.:**	731/16	**Fødselsdato eier:**	25.10.1965
BADSTUVEIEN 14	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1385 ASKER	**Eiere:**	Pål Tangen		

Organisasjonsnr: 986 610 146

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Mailadresse styreleder er: ghturnerelli@yahoo.co.uk

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter for Borettslaget Badstuveien 8 – 44 org nr 986 610 146

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 12. juni 2008 og 1. desember

2011, med endringer 9. mai 2012, 15.06.2016, 02.05.2019 og 26.05.2021.

Sist endret: generalforsamling 06.05.24

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Badstuveien 8 – 44 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen, del av gnr 89 bnr 1 i Asker kommune, kan Usbl i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag § 2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Alle leietakere i eiendommen Badstuveien 32-44 har rett til å bli andelseiere i borettslaget forutsatt at vilkårene for å benytte forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett av 29.april 1977 er tilstede og innskudd innbetales innen gitt frist.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens

§ 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Det er ikke tillatt for andelseiere eller andre som ikke er engasjert av borettslagets styre å gjøre inngrep, herunder rørtilkoblinger, i borettslagets varmeanlegg. Følgende eksisterende tilkoblinger utført av andelseiere før bestemmelsen trådte i kraft tillates: - nr. 12 (andelsnr 15): bad i 2.etg - nr. 22 (andelsnr 20): bad i kjeller og bad i 2.etg - nr. 42B (andelsnr 11): kjøkken, gang og bad i 2etg. For de overnevnte eksisterende tilkoblingene har andelseier det fulle og hele utskiftings- og vedlikeholdsansvaret fra og med tilkoblingspunktet. Ved utskifting og vedlikehold, skal borettslagets styre ha gitt skriftlig godkjenning på forhånd. Alle kostnader knyttet til evt. behov for utredning og justering av anlegget som følge av utskiftingen eller vedlikeholdet dekkes av andelseieren.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

(7) 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- Andelseier er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3,k andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten

overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også selvbygde plattinger. Plattingene innbefattes ikke av borettslaget forsikring.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseieren skal varsle Styret skriftlig i forkant av større oppussingsprosjekter som berører bygningsmassen og/eller felles installasjoner; f.eks. nytt bad/ kjøkken, riving av vegger, pigging av gulv, bytting av vinduer osv.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin

Vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, inkludert demontering av selvbygde plattinger hvis nødvendig. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(2) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BADSTUVEIEN 8-44

sist endret ved 09.04.2024

1. Formål og omfang

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesovnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000

- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at hovedstoppekran stenges ved betydelig fravær.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir/plast/matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres ytterst i kjellergangene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å parkere mer enn to kjøretøy per husstand på Borettslagets tomt.

Beboerne har tilgang til parkering på fellestomta øverst i Badstuveien, og langs den nedre veien (nedre rekke). Ingen skal parkere langs den øvre veien eller ved snuplassen mellom rekkene av hensyn til utrykningskjøretøy.

Parkeringsplassene er ikke nummererte og beboerne oppfordres til en viss fleksibilitet. Ved større snøfall er det tillatt å sette opp en markør for å beholde en plass man selv har måkt fri for snø. Når snøen blir borte, skal også markøren fjernes.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boretsslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.

7. Andre bestemmelser

- Retningslinjer for bruk av vaskerom, vaskemaskiner og tørketrommel finnes i på vaskerommet i øvre rekke.

- Grilling er tillat, men kun med elektrisk grill på verandaer / elektrisk- eller gassgrill på plattinger og terrasser. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Borettslaget kjøper for tiden ingen ekstern vaske- eller vaktmester tjenester og derfor forventes det at beboerne bidrar med praktiske tjenester etter evne. Slike tjenester inkluderer:

- kjellervask / gressklipping / snømåking

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg 1 - Retningslinjer for refusjon og utlegg i Borettslaget:

1. **Det som dekkes av ordningen -**

Materialer til ytre vedlikehold ink. fasademaling; dører med låsekasser; treverk til opprinnelige verandaer og balkonger, ink. levegger, gelender og trapp. Maleutstyr (pensler, ruller, osv. dekkes ikke). Terrassebeis til utbyggede plattinger dekkes ikke.

Andre områder - vaskemidler og utstyr til kjellervask (der hvor dette mangler); blomster og plantejord til fellesområder; bensin til gressklipperen.

2. **Godkjenning av utlegg -**

Alle utlegg avtales på forhånd med en av styremedlemmene. Der hvor utlegget skal dekke en reparasjon utover standard vedlikehold, skal det være ved befaring med minst 2 styremedlemmer i forkant.

I noen tilfeller kan det være at styret velger å kjøpe inn selv ved direkte bruk av Borettslagets firmakonto.

Ved reparasjoner og erstatning av bygningselementer og materialer skal det kjøpes inn nytt tilsvarende opprinnelig standard, funksjon og kvalitet.

Godkjente utlegg leveres med kvittering og kontonummer for refusjon via Usbls styreportalen.

Vedlegg 2 – Retningslinjer for bruk av vaskerommet:

Drift av vaskerommet dekkes av felleskostnadene. Det er viktig at alle tar ansvar for å holde rommene rent og ryddig og tar hensyn til andre brukere. Det er viktig at maskinene brukes med aktsomhet sånn at vi unngår unødvendig slitasje og dyrbare reparasjoner.

- For å kunne bruke maskinene må man reservere vasketiden med å skrive seg opp i boken som ligger framme. Maks. vasketiden er 3 timer, og innen da skal maskinen være tømt.

- Tøy kan henge på snorene / stativ i opptil 4 dager, ink. vaskedagen.

- Vasketidene forøvrig er: hverdager kl.07-22 / helgedager kl.08-20

- Det oppfordres til sparsommelig bruk av vasketrommelen da denne bruker mye strøm. Husk å tømme lo-filteret på tørketrommelen etter bruk, samt skuffen med oppsamlet vann.

- Tøm søppelbøtta ved behov og ikke legge igjen såpebokser / -flasker e.l.

- Meld fra til Styret ved feil på maskinene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Badstuveien 8 - 44 mandag 06.05.2024 kl. 19:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Olav Andre Kristensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring §1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

I dagens vedtekter har borettslaget kontoradresse i Oslo. Usbl har flyttet og ny kontoradresse er Drammen.

§21-1 (1) foreslås endret fra:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Oslo.

til:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i **Drammen** (endring markert med fet skrift).

Vedtak:
Endring av vedtekter §2-1(1) til Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen godkjennes

5.2 Vedtektsendring §5-1 (2) varsel om oppussing

Styret ønsker at følgende bestemmelse skal vedtektsfestes og blir lagt inn som et tillegg til nåværende vedtekt §5-1 (2):

Nåværende tekst:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer

endres til (ny tekst lagt inn med fet skrift):

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseieren skal varsle Styret skriftlig i forkant av større oppussingsprosjekter som berører bygningsmassen og/eller felles installasjoner; f.eks. nytt bad/ kjøkken, riving av vegger, pigging av gulv, bytting av vinduer osv.**

Vedtak:

Endring av vedtekter §5-1(2) vedtas endret til:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseieren skal varsle Styret skriftlig i forkant av større oppussingsprosjekter som berører bygningsmassen og/eller felles installasjoner; f.eks. nytt bad/ kjøkken, riving av vegger, pigging av gulv, bytting av vinduer osv.**

5.3 Innmelding av husstander i Nye Dikemark vel

Nye Dikemark vel er nylig konstituert som interesseorganisasjon for vårt nærområde. De er avhengig av forpliktende støtte fra lokale borettslag/ sameie.

Vedtak:

Det ble vedtatt å melde inn husstander i Borettslaget Badstuveien 8-44 i Nye Dikemark Vel

5.4 Innføring av betalingsløsning for vaskerommene

Det er foreslått at Borettslaget ville være tjent med egenbetaling for bruk av vaskemaskin/ tørketrommel i vaskekjellerne, og at dette vil være mer rettferdig overfor de som har installert egne maskiner.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret for 2 år

Pål Tangen og Maud Christiansen er på valg.

Pål Tangen stiller til gjenvalg for 2 år og Anna-Carin Lunde stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Pål Tangen for 2 år.

Valgt ble: Anna-Carin Lunde for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem til styret for 1 år.

Olav Andre Kristensen er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Olav Andre Kristensen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges inn medlem til valgkomiteen for 1 år.

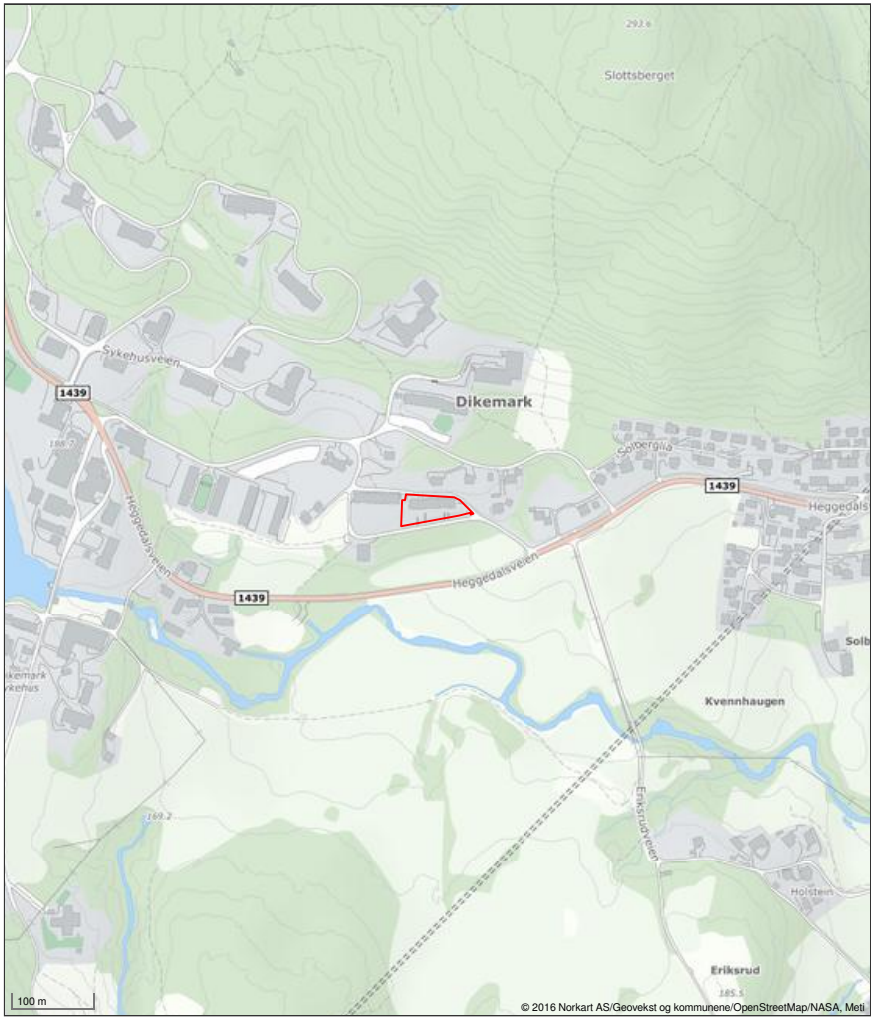
Helle Synnøve Kristoffersen er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Helle Synnøve Kristoffersen for 1 år

Utskriftsdato: 28.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 89/267//



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

Grunnkart

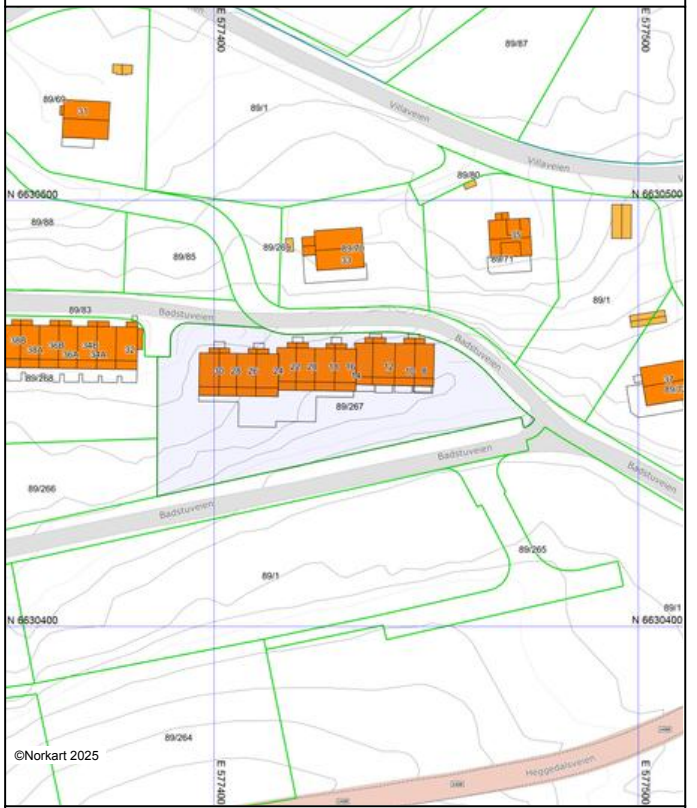
Asker kommune

Eiendom: 89/267
Adresse: Badstuveien 14
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

F. 12. nr. 2.

Journal nr. 852/-64.

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Oslo Bolig og Sparelag.

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 65 br.nr. 1 parsell nr. ..... av Dikemark.

....., nemlig:

Våningshus av tre i 2 etg. med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført ifølge bygningsrådets approbasjon av 13. august 1955.

Gebyr kr. 335,- er betalt 13. oktober 1958.

Asker, den 17. november 1964.

Reidar Gudim

Harry Moan

Nr. 2253.

Utskriftsdato: 28.04.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Badstuveien 14, 1385 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

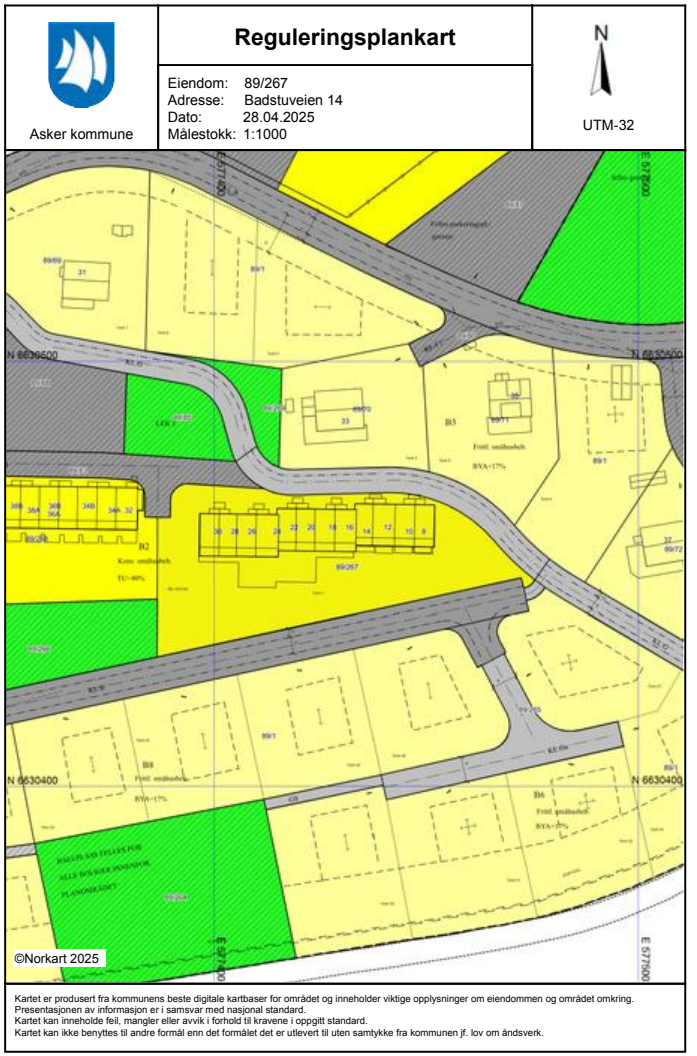
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 351 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 351 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 351 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

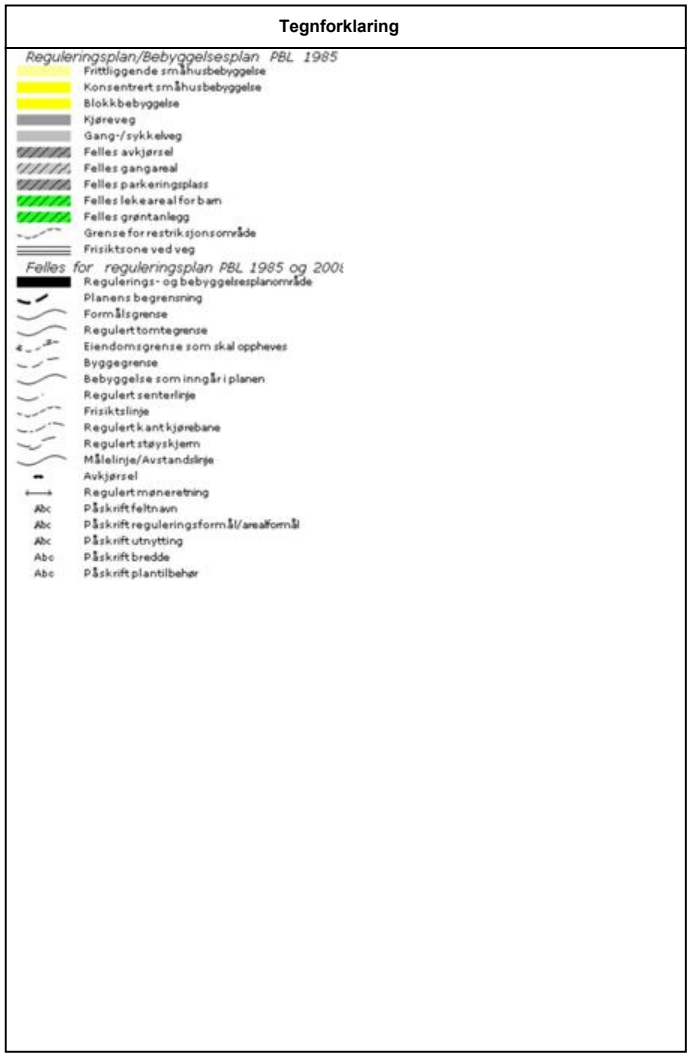
Delareal	2 351 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220179D
Navn	Villaveien, Badstuveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.10.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/478/179D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 351 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2





Faktaark Askerkart - Kulturmiljø
Kulturminne Asker kommune

ID
9120

Navn: STØRRE KULTURMILJØ 25) DIKEMARK (Slåttebråtan)
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert
Type kulturmiljø: Samfunnsinstitusjoner -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
Kulturmiljø 94 Landskap: Området ligger sørvest i Asker mot Liergrensa - rundt Verkensvannene. Gjennom områ
Verkenselva. Parkaktige omgivelser med planta alleer, hager og frodige edel-løvtrær omgir sykehusanlegget. Lan
av Verkensvannet er det sjelden vegetasjon. Deler av området er dyrka mark, men det er også strekninger med ba
historikk: På slutten av 1600-tallet ble Dikemark Jernverk anlagt ved Verkenselva. Dette ble i sin tid Askers størst
og i 1831 bodde det 141 personer her. Like etter ble jernverket nedlagt. Dikemark gikk over til vanlig gårdsdrift me
mølle og stampe. I 1898 kjøpte Oslo kommune gården for å opprette et asyl for sinnsyke, og i 1905 stod første de
anlegget ferdig. Nye driftsbygninger til gårdsdrift ble også satt opp. Dikemark utviklet seg til å bli et eget selvforsyn
med flere tusen ansatte og pasienter. Siden slutten av 1980-tallet er sykehuset blitt gradvis tømt for funksjoner. A
kommune ønsker å utvikle Dikemark til et tettsted og fylle de tomme bygningene med boliger, næring og kulturak
Registreringer: Det er ingen registrerte før-reformatoriske minner innenfor området. Det er registrert mange nyer
minner, bygninger, hustufter, vannmagasin, demming, kullmiler. De fleste bygningene er knyttet til sykehusanlegg
var Victor Nordan, og anlegget er bygd av pusset tegl i en lett romantisk stil med avtrappede gavler. Lege- og
funksjonærboliger er villa-aktige trehus. I ytterkanten av området ligger et enhetlig anlegg, hovedsakelig med to-
mannsboliger, i Egne-Hjem-stil fra 1930-tallet. Her ligger også to murvillaer, Villa Alfhild og Villa Ingeborg, som b
privat for to pasienter. Disse ble seinere tatt i bruk som legeboliger. På 1930-tallet bygde Oslo kommune et tuberl
sanatorium - Vardåsen sykehus - i høyden like ved. Arkitekt var H. Biong. Dette er store, borgaktige bygninger av u
tegl. De gamle plassene innenfor området ble pusset opp og tatt i bruk av ansatte. I følge tradisjonen skriver noer
seg fra Jernverkets dager, noe navna Dyring, Helsing er vitne om - de stammer fra utenlandske fagarbeidere som
1700-tallet. I utmarka er det registrert flere kølabonner, tufter etter plasser og et gammelt veifar som trolig var for
fra Dikemark til gruver ved Kjenner i Lier. Vernestatus: De fleste sykehusbygningene med tilhørende park er fredel
Kulturminneloven. Hele området er lagt ut som hensynssone bevaring kulturmiljø, framtidig sentrumsformål, kor
formål, boligformål og LNF i kommuneplanen 2018-2030. Forsamlingshuset Dalgløtt og plassen Badstua er regu

Detaljer | Revidering 2019

Faktaark Askerkart - Kulturmiljø

Kulturminne Asker kommune

ID
5201

Navn: KULTURMILJØ 094) DIKEMARK OG VARDÅSEN, SYKEHUSANLEGG
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - svært høy verneverdi
Type kulturmiljø: - -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016
Verneverdi vurdert:
Merknad:

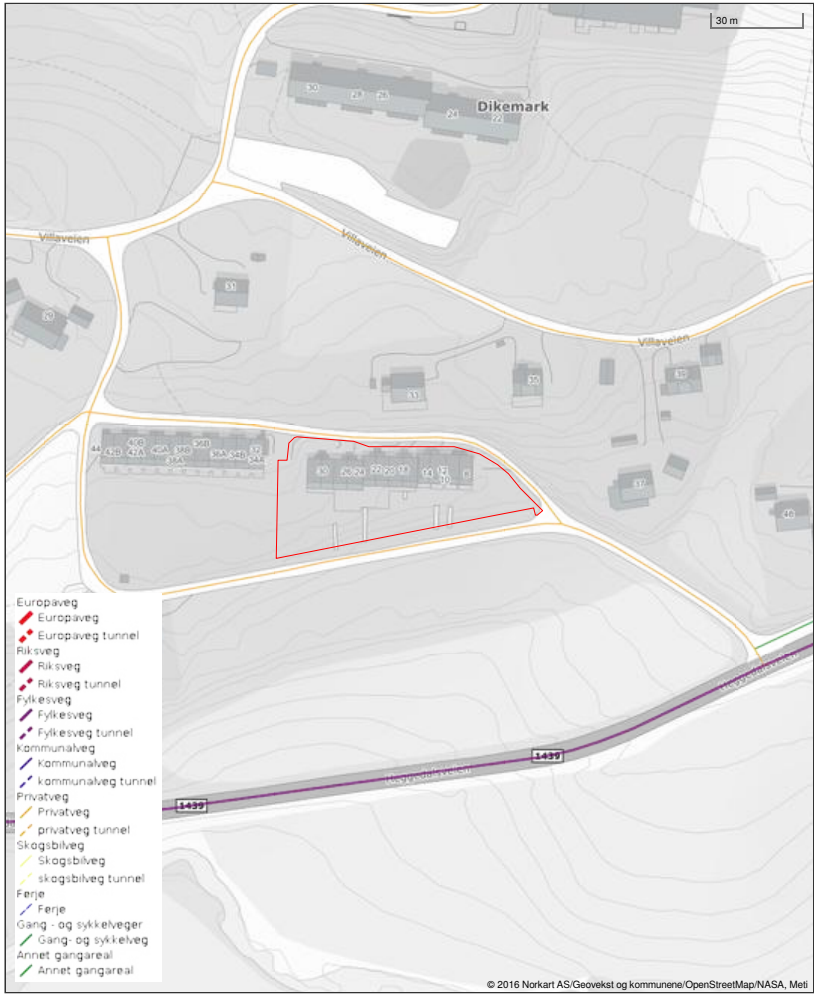
Status:

Beskrivelse:
Området ligger sørvest i Asker mot Liergrensa - rundt Verkensvannene. Gjennom området renner Verkenselva. Pa omgivelser med planta alleer, hager og frodige edel-løvtrær omgir sykehusanlegget. Kort historikk: På slutten av ble Dikemark Jernverk anlagt ved Verkenselva. Dette ble i sin tid Askers største tettsted og i 1831 bodde det 141 p her. Like etter ble jernverket nedlagt. Dikemark gikk over til vanlig gårdsdrift med sag, mølle og stampe. I 1898 kjø kommune gården for å opprette et asyl for sinnsyke, og i 1905 stod første del av anlegget ferdig. Nye driftsbygnin gårdsdrift ble også satt opp. Dikemark utviklet seg til å bli et eget selvforsynt samfunn med flere tusen ansatte og Siden slutten av 1980-tallet er sykehuset blitt gradvis tømt for funksjoner. Miljøet omfatter et stort område. Det o sykehusanlegg: Dikemark (sinnsykeasyl) der de eldste bygningene stod ferdig 1905, Vardåsen (tuberkulosesanat som ligger i høyden over dette og der første byggetrinn stod ferdig 1923. Dikemark ligger delvis på stedet til Diken Jernverk og minner fra jernverkets tid er nå inkorporert i sykehusanlegget. Innenfor området, men i ytterkant av sykehusbygningene, ligger også gårdsanlegg og mindre plasser og småbruk med tradisjoner og bebyggelse eldre sykehuset. Her ligger også et enhetlig anlegg med hovedsaklig to-mannsboliger i "Egne-Hjemstil". Yngre boligkor både rekkehus og blokker, er lagt ytterkanten av området og i skogen mellom Vardåsen og Dikemark. Det er regist mange nyere tids minner, bygninger, hustufter, vannmagasin, demming, kullmiler. De fleste bygningene er knyttet sykehusanlegget. Arkitekt var Victor Nordan, og anlegget er bygd av pusset tegl i en lett romantisk stil med avtrap gavler. Lege- og funksjonærboliger er villa-aktige trehus. I ytterkanten av området ligger et enhetlig anlegg, hoveds med to-mannsboliger, i Egne-Hjem-stil fra 1930-tallet. Her ligger også to murvillaer, Villa Alfhild og Villa Ingebor bygd privat for to pasienter. Disse ble seinere tatt i bruk som legeboliger. På 1930-tallet bygde Oslo kommune et tuberkulose-sanatorium - Vardåsen sykehus - i høyden like ved. Arkitekt var H. Biong. Dette er store, borgaktige b av upusset tegl. De gamle plassene innenfor området ble pusset opp og tatt i bruk av ansatte. I følge tradisjonen s noen av disse seg fra Jernverkets dager, noe navna Dyring, Helsing er vitne om - de stammer fra utenlandske faga som kom hit på 1700-tallet. I utmarka er det registrert flere kølabonner, tufter etter plasser og et gammelt veifar s

Detaljer | Revidering 2019

Utskriftsdato: 28.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 89/267//



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

Asker kommune

Ledningskart

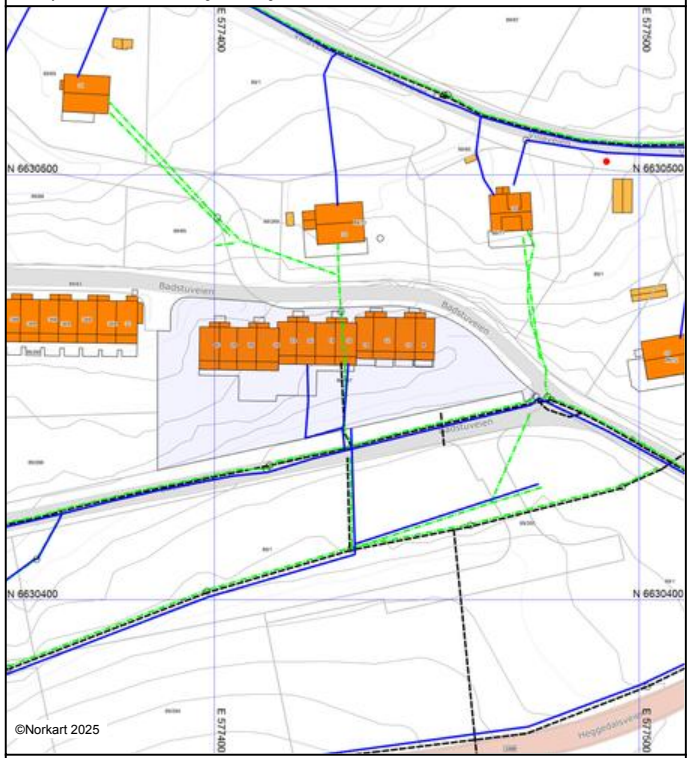
Eiendom: 89/267
Adresse: Badstuveien 14
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0095/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Badstuveien 14 1385 ASKER

Betegnelse: Gnr 89, bnr 267 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no