NORDVIK

Vinterkroken 80

3 soverom | 109 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Vinterkroken 80

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
79	Vedlegg
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker halvpart tomannsbolig m/ svært barnevennlig beliggenhet i blindvei - Solrik og romslig terrasse på ca. 100 kvm!

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**188 340,-**
Totalpris	**7 678 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 945,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

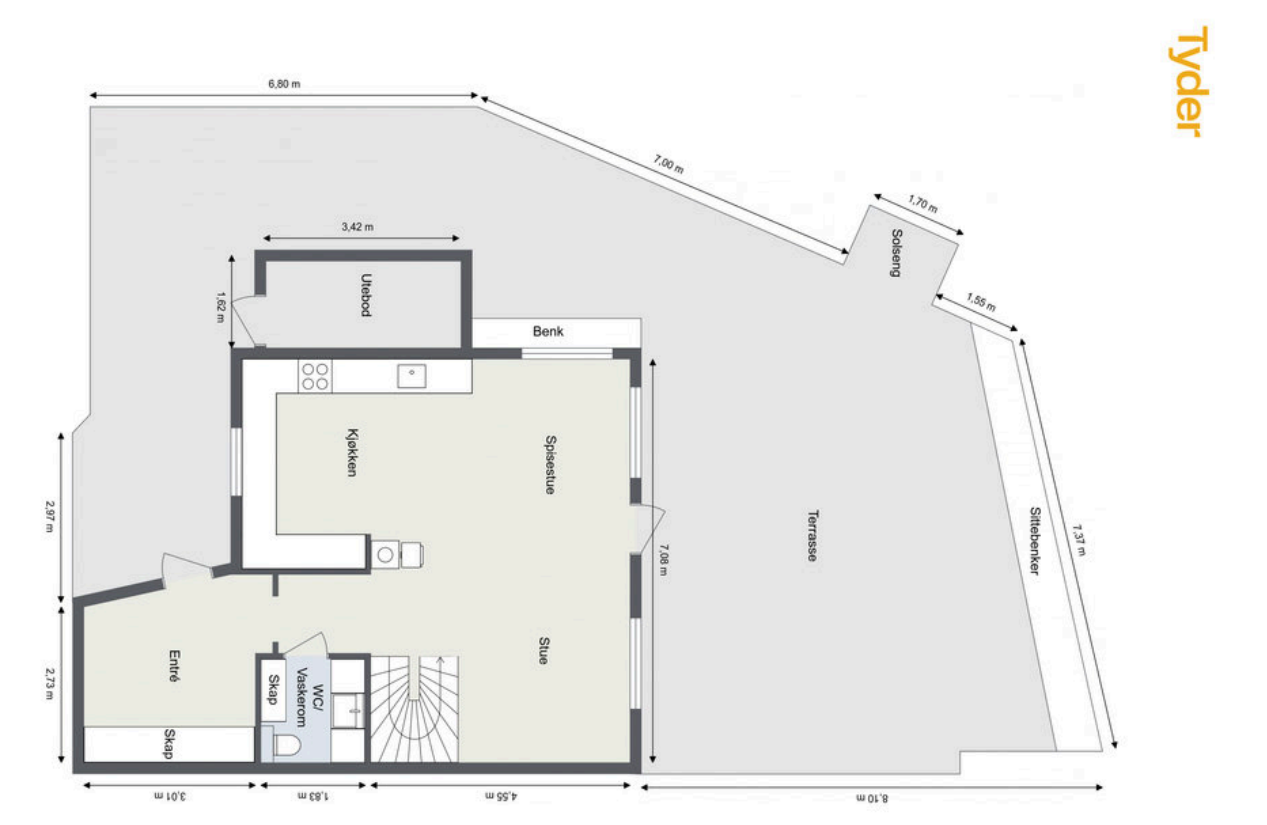
Velkommen til Vinterkroken 80 – en oppgradert og svært innbydende halvpart av tomannsbolig i et av Hvalstads mest populære og barnevennlige områder. Beliggende i en rolig blindvei med flotte fellesområder, lekeplasser og kort vei til skole, barnehager, kollektivtransport og marka. Boligen byr på en familievennlig planløsning med tre soverom, lekkert bad fra 2019, moderne kjøkken og lyse oppholdsrom med peis og store vindusflater.

Høydepunkter:
3 gode soverom i samme etasje
Solrik og flott markterrasse som strekker seg rundt boligen
Parkering rett utenfor døren
Bad + vaskerom/WC
Åpen stue og kjøkkenløsning med plass til spisestue
Svært barnevennlig nabolag
God intern beliggenhet på feltet
Ca 10 min gange til tog/buss
Nær skole og barnehager

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 65 kvm





2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm















Det moderne kjøkkenet fra 2019 har en stilren innredning i delikate gråtoner med elegante sorte detaljer. Steinbenkeplate, integrerte hvitevarer og godt med skap- og skuffeplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende.












LA\VIE
BLACK OAK
SAMSUNG




NEW YORK

I andre etasje finner man en lys gang som knytter sammen soverommene og badet på en praktisk og oversiktlig måte. Svære familievennlig løsning med alle soverommene i samme etasje.





I gangen utenfor soverommene er det fin plass til hjemmekontor eller annet etter behov. Her er det også en luke opp til kaldloft med god lagrinsplass.

Boligens tredje soverom har en hyggelig atmosfære og gode møbleringsmuligheter. Ideelt som barnerom, kontor eller hobbyrom.



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaring og bidrar til en luftig romfølelse.





Det er satt opp en stor skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet som rommer godt med klær og tilbehør.

Det andre soverommet er et lyst og trivelig soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Gode innredningsmuligheter gjør rommet enkelt å tilpasse ulike behov.






NON ARTE
MUSEO



Boligen kan skilte med flotte uteplasser på flere sider av huset, noe som gir svært gode solforhold gjennom dagen. Den store terrassen tilbyr flere naturlige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.





Her er alt lagt til rette for at både liten og stor skal trives.

Her er det montert markiser, bygget en hyggelig pergola, plassbygde benker og skjermende hekker skaper en privat og lun atmosfære. Her ligger alt til rette for lange sommerdager med familie og venner.



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0048/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vinterkroken 80, 1395 HVALSTAD
Gnr 29, bnr 184, snr 60 i Asker kommune

Selgere
Sara Husebø Gasper
Andrian Gasper

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 698 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1991

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 100 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue/spisestue/kjøkken, WC/vaskerom.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 100 kvm. Terrasse. (Arealet på terrassen er omtrentlig målt opp, og det kan derfor ikke påregnes at arealet er helt korrekt).

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, gang og 3 soverom.
Total BRA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentar til arealer:
Arealet på terrassen er omtrentlig målt opp, og det kan derfor ikke påregnes at arealet er helt korrekt.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRAI og BRAE blir inkludert i BRAE dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen. Terrasse og balkongareal TBA Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene

for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er
under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde(ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.
Totalt bruksareal BRA BRAI BRAE BRAB BRA

Innhold
Halvpart tomannsbolig over to etasjer med følgende innhold:
1.etasje: Entré, stue/spisestue/kjøkken og WC/vaskerom.
2.etasje: Bad, gang og 3 soverom.

Standard
Entré
Velkommen inn i en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen er utstyrt med downlights og garderobeskap langs hele den ene veggen som sørger for godt med oppbevaringsplass og en ryddig hverdag.

Stue
Boligens lyse og hyggelige stue har en gjennomgående og familievennlig planløsning med naturlige soner for både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Peisovnen tilfører både varme og ekstra hygge på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til de flotte uteområdene, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Stuen er nymalt 2026. Ellers er alle vinduer i 1 etasje, med unntak av ett nytt i 2023. Det ble også lagt nye innvendige gulv i 2019 samt installert varmepumpe i 2018.

Kjøkken
Det moderne kjøkkenet fra 2019 har en stilren innredning i delikate gråtoner med elegante sorte detaljer. Steinbenkeplate, integrerte hvitevarer og godt med skap- og skuffeplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial møteplass hvor familie og gjester kan samles. Det er fin plass til et større spisebord mellom stue og kjøkken.

Vaskerom/WC
Praktisk vaskerom kombinert med gjestetoalett i 1.etasje, innredet med vegghengt toalett, servant på heltrebenkeplate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Et funksjonelt rom som gjør hverdagen enklere. Vaskerommet ble oppgradert i 2013 med nye fliser og innredning.

Gang (2. etasje)
I andre etasje finner man en lys gang som knytter sammen soverommene og badet på en praktisk og oversiktlig måte. I dette rommet er det fin plass til hjemmekontoret hvis man ønsker det.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaring og bidrar til en luftig romfølelse.

Soverom 2
Et lyst og trivelig soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Gode innredningsmuligheter gjør rommet enkelt å tilpasse ulike behov.

Soverom 3
Boligens tredje soverom har en hyggelig atmosfære og gode møbleringsmuligheter. Ideelt som barnerom, kontor eller hobbyrom.

Bad
Lekker og moderne baderom fra 2019 med fliser i lune grå- og beigetoner. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i stilren innredning samt gode oppbevaringsløsninger. Et delikat rom med høy trivselfaktor. Dokumentasjon på badet foreligger.

Uteområder
Boligen kan skilte med flotte uteplasser på flere sider av huset, noe som gir svært gode solforhold gjennom dagen. Den store terrassen fra 2019 tilbyr flere naturlige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Praktisk pergola, plassbygde benker og skjermende hekker skaper en privat og lun atmosfære. Her ligger alt til rette for lange sommerdager med familie og venner. Terrassen ble beiset i 2024.

Parkering
Det medfølger to biloppstillingsplasser. En rett utenfor døren og en ved innkjøringen til nr 80 og 82 (Plassen nærmest postkassen).

Modernisering og påkostninger
2003: Ny peis.
2004: Ny ytterdør.
2013: Vaskerom oppgradert med nye fliser og innredning.
2018: Satt inn varmepumpe (tidligere eier)
2018: Nytt elanlegg og diverse el-arbeider.
2019: Nye innvendige gulv
2019: Rehabilitert bad.
2019: Nytt kjøkken med hvitevarer.
2019: Ny terrasseplatting rundt hele huset
2023: Nye vinduer i stue/kjøkken, med unntak av ett
2024: Ny utelampe, ny termostat til varmekabler i entré, og lampe i utebod. Utført av Cabesa Elektro AS (faktura i boligmappa)
2024: Stor service på varmepumpe
2024: Avvik på fyringsanlegg rettet, byttet innmat i peis. Godkjent rapport foreligger.
2024: Beiset terrasse
2026: Elkontroll utført av eltakstmann. Flere avvik lukket
2026: Ventilasjonsrens utført
2026: Byttet innvendig dør til bad i 1. etasje
2026: Malt stue/kjøkken, trappeløp, gang og ett soverom

(egen innsats)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysaker vvs. Totalrenovering av bad i 2.etg. Ny membran, rør i rør 13.10.2019 Toalett/vaskerom 1.etg ble vi opplyst i salgsoppgave når vi kjøpte at ble renovert i 2013 på forsikringssak i sameiet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: Utført i 2019 av Radon Membran og lenolium service AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I boligmappa for bad i 2.etg. Bad 1.etg ble utført på forsikring og derav foreligger ikke dokumentasjonen. Det ble etter informasjon vi har fått kun byttet innredninger (toalett, vask + benk) og nye fliser, ikke skift av sluk eller vannrør.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Innmaten til peisen oppdaget vi var knekt etter vi overtok boligen. Vi undersøkte med brannvesenet på tilsyn i 2023, og fikk beskjed om å bytte innmaten. Vi dro på Peisforum AS(beliggende ved Kiwi Hvalstad) De bestilte riktig deler og sa det var best å bytte selv. Etterkontroll fra brannvesenet viser avviket lukket. Dokumentasjon i boligmappa av godkjent tilsyn (2024)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Ingen kjeller i boligen.

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: Bravida elkontroll med el.takstmann. Lukket en hel del avvik. Samsvarserklæringer i boligmappa og godkjent elkontroll. Ligger også en del dokumentasjon i elskapet i boligen. Foreligger også samsvarserklæringer for bad 2.etg i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har felles elbil ladere på felles parkeringsplasser som eierne kan benytte seg av. Også mulig å legge opp til egen biloppstillingsplass rett utenfor huset, men vi har ikke utført dette da vi ikke kjører elbil.

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: Bad 2.etg, se punkt ovenfor.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: Pust ventilasjon AS har vært her på rens og kontroll av ventilasjonen i boligen mai 2026. Faktura ligger i boligmappa. Utført storservice på varmepumpen 2024. Dokumentasjon også i boligmappa.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: 6 stk vinduer i stuen ble byttet ut i 2023 i regi av sameiet da disse var blitt utette. Det er avsatt midler i sameiet til å bytte vinduer når disse begynner å bli dårlige. Sameiet har avtale med byggeselskapet Idéhus som utfører arbeidet tilhørende sameiets ansvarsområde (fasade, yttertak og vinduer). De har også tilsyn med kledning og yttertak, og har byttet bord på kledningen og takstein ved behov. Det ble utført noe arbeid på yttertaket for ca. 2 år siden.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Byttet hovedsikringen i forbindelse med elkontrollen fra Bravida. Dokumentasjon i boligmappa.

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: Litt sukkermaur på våren når snøen smelter. Anticimex har undersøkt at det kun er sukkermaur og de forsvinner etter kort periode ved bruk av middel Anticimex har anbefalt. Vi opplevde også stokkmaur under 1 uke- I hovedsak i utebod og noen få kom ser inn gjennom ventilasjonen på kjøkkenet som er rett ved uteboden. Anticimex ble ringt med en gang, det ble lagt ut åte, og de fikk lukket avviket. Anticimex opplyste at det høyst sannsynlig var fordi vi fjernet noen råtefulle stubber i skråningen
slik at de lette etter et nytt sted. Rapporten fra anticimex viser at det ikke ble gjort noen inntrenginger i konstruksjonen og vi har ikke sett dem siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra da vi kjøpte.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Ja
Beskriv: Det er planlagt maling av fasadene. Tidligere i Vinterkroken har det vært opp til hver enkelt om de ønsker å male selv eller sette bort arbeidet. På ekstra ordinært møte i august 2026 ble det foreslått at alle i sameiet fikk jobben satt bort, med ekstra ordinære innbetalinger. Dette forslaget ble nedstemt spesielt med tanke på hvordan det ble foreslått finansiert, en opplevelse av et dyrt tilbud for maling av fasaden og ønske for flere om å beholde tidligere ordning hvor man besluttet selv. Fasadene er allikevel planlagt malt enten i år eller neste år basert på hvilke forslag styret legger frem neste gang til stemming, og det er mulig det kan føre til en økt kostnad uten at det er bestemt løsning enda.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Vi fikk opplyst når vi kjøpte at: - uteboden ikke er søkt i kommunen. - Tidligere innvendig bod er innlemmet i entréen, uten at det er søkt bruksendring om dette. Dette ble utført før forrige eiers eiertid også, så vi har valgt å ikke gjøre noe med dette. Oppgraderinger av relevans med dokumentasjon som ligger i boligmappa: 2018: Nytt elanlegg, og diverse el-arbeider. 2019: Nytt kjøkken m/hvitevarer 2019: Nytt bad 2.etg 2023: Tilsyn fyringsanlegg (pipe etc.) med avvik 2024: Rettet avvik, byttet
innmat peis. Godkjent rapport fra tilsyn på fyringsanlegget 2024: Ny utelampe, ny termostat til varmekabler i entré, og lampe utebod. Utført av Cabesa Elektro AS. Faktura i boligmappa. 2024: Stor service på varmepumpa 2024: Beiset terrasse. Kvittering i boligmappa. Beiset benkene i tilknytning terrassen i 2026. 2026: Elkontroll av eltakstmann. Lukket flere avvik. 2026: Ventilasjonsrens Andre årstall av relevans opplyst når vi kjøpte, ref. tilstandsrapport og egenerklæring, eller av oss: 2003: Ny peis 2004: Ny ytterdør 2013: Bad nede oppgradert med nye fliser og innredning. 2019: Ny terrasseplatting rundt hele huset. 2018/2019: Nye innvendige gulv i hele huset med unntak av bad. 2018: Satt inn varmepumpe 2022/23: Malt barnerommet (egen innsats) 2023: Flere nye vinduer i stue/kjøkken, utført av Idéhus i regi av sameiet 2026: Malt stue/kjøkken, trappeløp,
gang og ett soverom. (egeninnsats) 2026: Byttet innvendig dør til bad 1.etg. Utført av svigerfar som har fagbrev.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamentering: Fundamentert på støpt plate på mark. Grunnforholdene er ikke kjent og er derfor ikke nærmere vurdert.
Yttervegger: Yttervegger med liggende malt/beiset trepanel. Det er noe lufting bak kledningen, vurdert opp mot byggeskikken fra oppføringstidspunktet.
Takkonstruksjon: Saltak i trekonstruksjon med kryploft. Loftet har adkomst via luke i himling og gangbart gulv på deler av loftet. Lufting via gesims og gavlvegger.
Taktekking: Yttertak tekket med betongstakstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp i metall.
Vinduer og dører: Hovedsakelig isolerglassvinduer fra byggeåret med to vinduer i stue/kjøkken skiftet i 2023. Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret og ytterdør fra 2004.
Etasjeskiller: Tradisjonell trekonstruksjon med målte avvik innenfor normale toleranser.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Takkonstruksjon - Taktekking
Vurdering: Iht NS 3600 er taktekkingen vurdert til TG2 på alder opp mot forventet levetid. Sameiet har vedlikeholdsansvaret for boligens taktekking og yttertak. Det er et langsgående fuktmerke på en takbjelke. Det anbefales å ta kontakt med styret og få undersøkt forholdet nærmere.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet
levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak: Det er ingen årsak utover normal aldring.

Vinduer og ytterdører - Vinduer
Vinduene er av eldre dato ifht forventet levetid og har normal slitasjon. Sameiet har vedlikeholdsansvar for vinduene.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører
Ytterdørene er av eldre dato ifht forventet levetid og har normal slitasje. Sameiet har vedlikeholdsansvaret for ytterdørene, med unntak av boddøren.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.

Varme, ventilasjon, sanitær - Vann og avløpsrør
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG2.

Årsak: Ingen årsak utover normal aldring.

Wc/vaskerom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing av vaskerommet. Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier. Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket, og tetting rundt rørgjennomføringer er usikker. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Rommet er ikke rehabilitert, men i hovedsak overflateoppusset i forhold til opprinnelig konstruksjon. Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, foruten at det skal meldes til styret.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stuen
- Luft til luft varmepumpe montert i stue
- Varmekabler på bad, wc/vaskerom og i entré

Varmtvannsbereder 120 liter plassert i benkeskap på kjøkkenet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 945,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett, bygningsforsikring, vedlikehold av bygningsmassen og lekeplasser (Utvendig vedlikehold er sameiets ansvarsområder, herunder også vinduer, kledning, yttertak m.m), snøbrøyting, forretningsførsel, styrehonorar.

Styret er i prosess med å innhente og vurdere tilbud knyttet til maling av sameiets fasader. Det vil sannsynligvis gjennomføres kapitalinnkalling/økning av felleskostnader for å finansiere prosjektet.

Kommunale avgifter
Kr 9 665,-pr. 2025

Kommunale avgifter fakturert pr 2025:
Vann kr 4555
Avløp kr 4755
Feiing kr 355

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter kr 3945/mnd
- Kommunale avgifter kr 9665/år
- Forsikring

m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 458 608,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 834 431,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/Bredbånd fra Telenor er inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Brusetskråningen Boligsameie, orgnr. 975920119

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

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

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

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

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 13.04.2026.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er pt ikke lån i sameiet.

Fellesformue
Kr 30 981,- pr. 31.12.2025

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

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Måking og strøing foran inngangspartiet utføres av den enkelte beboer.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599938

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 200 kvm (Eiertomt)
Solrik og skjermet tomt med stor terrasse på ca. 100 kvm og gode solforhold. Perfekt for både avslappende sommerdager og hyggelige sammenkomster. De romslige uteområdene gir god plass til stort spisebord, sittegrupper og grill etc.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og solrik beliggenhet i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde på populære Hvalstad i Asker. Her bor du i fredelige omgivelser med kort vei til alt familien trenger i hverdagen.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med gangavstand til flere barnehager på Hvalstad og Vakås, Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole. Området er trygt og oversiktlig, med gode oppvekstvilkår og fine leke- og aktivitetsmuligheter i nærmiljøet.

Pendler du til Oslo eller andre steder i regionen, vil du sette pris på de gode kollektivforbindelsene. Både Hvalstad og Vakås stasjon ligger kun ca. 10 minutters gange unna, med bl.a. avganger mot Oslo. Asker og Sandvika sentrum fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med hyppige tog- og bussforbindelser mot både Oslo og Drammen, samt Flytoget til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Daglige innkjøp gjøres enkelt hos Kiwi Hvalstad eller Coop Mega Holmen. Bare noen minutters kjøretur unna finner du Asker og Sandvika sentrum, som de senere årene har utviklet seg til et levende og attraktivt bysentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud. Her finner du blant annet kulturhus med kino, bibliotek og et variert kultur- og konserttilbud. Blant populære spisesteder kan nevnes Glorioso, Egon, Por Favor og den nye mathallen med flere spennende spisesteder, mens bla Kaffebrenneriet og Baker Hansen byr på hyggelige møtesteder for en kaffepause. For den shoppinginteresserte tilbyr Trekanten Senter over 70 butikker med en spennende kombinasjon av kjente kjeder og unike nisjebutikker.

Området byr også på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Nærliggende Skaugumsåsen, Semsvannet og Vestmarka tilbyr et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og naturopplevelser for hele familien både sommer og vinter. Grønnlia på Holmen er et annet populært turområde, og på vinterstid finner du flotte lysløyper og skimuligheter på Solli. For deg som ønsker nærhet til sjøen, ligger Holmenskjæret med badeplass, båthavn og svømmehallen kun en kort kjøretur unna. I tillegg finner du Hvalstrand Bad, Holmen Fjordhotell med restaurant og spa, samt Holmen idrettsanlegg med idrettsbaner og lysløype i nærområdet.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener: rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til både natur, sjø, servicetilbud og effektive kommunikasjonsmuligheter.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Hvalstad barneskole og Torstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.1991.

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

Følgende avviker sammenlignet med opprinnelige byggetegninger:
Dør fra gang til kjøkken er blokkert og det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
Sportsbod med dør fra utsiden og matbod er innlemmet i entréen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette er byggemeldt eller godkjent hos kommunen.
Bod på enden av boligen er ikke søkt om til kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplan ID 2020100 - Kommuneplan for Asker 2023-2035
Endelig vedtatt arealplan - datert 13.06.2023

Kommuneplaner under arbeid
ID 2024100 Kommuneplanens arealdel 2027-2039
ID 2020100 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kommunedelplaner
ID 02202016014 - E18 Slependen- Drengsrud
Endelig vedtatt arealplan - datert 08.11.2016

Reguleringsplaner
ID 022054C - Del av Bruset Gård (Brudevold)
Eldre reguleringsplan - datert 30.08.1985
ID 02204C - Omreg. for del av GNR1 Vogellund, del av GNR 29 Bruset og GBNR 29/114
Eldre reguleringsplan - datert 21.08.1979

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/29/184/60:
17.07.1989 - Dokumentnr: 24151 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1990 - Dokumentnr: 43194 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:224
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:227
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:228
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:229
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:230
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:231
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:232
Erkl. vedr. bruksrett og felles vedlikeholdsplikt med Brusetskråningen boligsameie vedr. fellesarealene. m.m. Kjøreadkomst m.v.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2005 - Dokumentnr: 14787 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:29 Bnr:85
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1990 - Dokumentnr: 43195 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/7652

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum - estimert til kr. 52 430,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 120 480,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Vinterkroken 80

Nabolaget Bruset/Våkas østre - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hvalstad skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	5 min 2.9 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.... 338 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	7 min 3.5 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 4.9 km

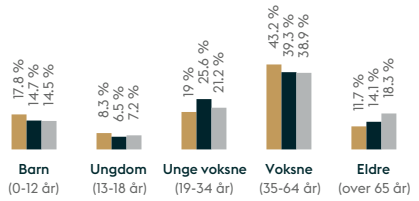
Offentlig transport

Ravnsborg Linje 270	8 min 0.7 km
Vakås stasjon Linje L1	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Haugtussa barnehage (1-2 år) 14 barn	10 min 0.8 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 81 barn	19 min 1.4 km
Rudolf Steinerbarnehagen i Ask... 47 barn	17 min 1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Holmen idrettspark	11 min
Torstad ungdomsskole	15 min
Asker Squash og Fitness	8 min
MOVA Nesbru	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Vinterkroken 80, 1395 Hvalstad

Befaringsdato:	Onsdag 19. august 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 25. august 2026
Referanse:	14091

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Bjørn Fosser

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I henhold til NS 3600 er taktekkingen vurdert til tilstandsgrad 2 basert på alder opp mot forventet levetid. Sameiet har vedlikeholdsansvaret for boligens taktekking og yttertak. Det er et langsgående fuktmerke på en takbjelke. Det anbefales å ta ...	Side 12
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Sameiet har vedlikeholdsansvar for vinduene.	Side 12
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Sameiet har vedlikeholdsansvar for ytterdøren, med unntak av boddøren og terrassedøren.	Side 13
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 16
Dokumentasjon vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing av vaskerommet.	Side 18
Gulv i vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Vanntett sjikt: Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket, og tetting rundt rørgjennomføringer er usikker. Fallforhold: Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. I henhold ti...	Side 19
Veggfestet klosett vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 20

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2003	Ny peis.
2004	Ny ytterdør.
2013	Vaskerom oppgradert med nye fliser og innredning.
2018	Satt inn varmepumpe (tidligere eier)
2018	Nytt elanlegg og diverse el-arbeider.
2019	Nye innvendige gulv
2019	Rehabilitert bad.
2019	Nytt kjøkken med hvitevarer.
2019	Ny terrasseplatting rundt hele huset
2023	Nye vinduer i stue/kjøkken, med unntak av ett
2024	Ny utelampe, ny termostat til varmekabler i entré, og lampe i utebod. Utført av Cabesa Elektro AS (faktura i boligmappa)
2024	Stor service på varmepumpe
2024	Avvik på fyringsanlegg rettet, byttet innmat i peis. Godkjent rapport foreligger.
2024	Beiset terrasse
2026	Elkontroll utført av eltakstmann. Flere avvik lukket
2026	Ventilasjonsrens utført
2026	Byttet innvendig dør til bad i 1. etasje
2026	Malt stue/kjøkken, trappeløp, gang og ett soverom (egen innsats)

Konklusjon

Godt vedlikehold og oppusset halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.
Boligen har 2 utvendige parkeringsplasser.
Det er etablert stor terrasseplatting rundt tilnærmet hele boligen.

Bygningen utvendig, inkludert vinduer og ytterdører ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1991, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Sara Husebø Gasper å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	59	6		100	
2. etasje	50				
Sum	**109**	**6**	**0**	**100**	**0**
Sum BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/spisestue/kjøkken, Wc-rom/vaskerom	Utvendig bod	
2. etasje	Bad, Gang, 3 soverom		

Kommentar til arealer:
Arealet på terrassen er omtrentlig målt opp, og det kan derfor ikke påregnes at arealet er helt korrekt.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Sara Husebø Gasper
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Sara Husebø Gasper

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 29 Bnr: 184 Snr: 60
Eier/Hjemmelshaver:	Andrian Gasper og Sara Husebø Gasper
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	108 / 7 652

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Bolig med støpt plate på marken. Utvendig terreng er synlig på gårdsplassen, som ligger lavere i terrenget enn betongplaten. Det er vurdert som ok forhold til fallforhold på tomt fra bygningen. På øvrig del av tomten rundt huset er det bygget terrasseplatting, så forhold rundt drenering og fallforhold er ikke kjent.

Yttervegger

TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:

Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Det er noe lufting bak kledningen og er vurdert opp mot standard fra byggeåret.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for boligens yttervegger.

Takkonstruksjon

TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Det er gangbart gulv på midtre del av loftet.

Det er etablert lufting i gesimser og gavlvegg.

Takkonstruksjon - *Taktekking* TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i betong fra byggeåret. Takrenner og nedløpsrør i metall
Vurdering:	I henhold til NS 3600 er taktekkingen vurdert til tilstandsgrad 2 basert på alder opp mot forventet levetid. Sameiet har vedlikeholdsansvaret for boligens taktekking og yttertak. Det er et langsgående fuktmerke på en takbjelke. Det anbefales å ta kontakt med styret og få undersøkt forholdet nærmere. Takrenner og nedløp: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 0

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i stue og kjøkken med unntak av ett, produsert i 2023. Disse ble skiftet i regi av sameiet.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass fra byggeåret i 2. etasje og ett vindu med fast karm i 1. etasje.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Sameiet har vedlikeholdsansvar for vinduene.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret. Ytterdør med glassfelt, produsert i 2004. Boddør av ukjent alder.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Sameiet har vedlikeholdsansvar for ytterdøren, med unntak av boddøren og terrassedøren.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, entreen og terrenget. Det er montert plassbygde sittebenker og solseng på terrassen.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Etasjeskiller TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stuer/kjøkken og entre. 2. etasje: 2 soverom og gangen.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Elementpipe med pusset og malte overflater.
Pipen er pusset over yttertak, med beslag på toppen.

Det har vært tilsyn av pipen og godkjent denne er godkjent. Rapport foreligger fra 2024.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Det har vært tilsyn på peisovnen og rapport om godkjent ildsted foreligger fra 2024.

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse: Malte U trapper i tre. Malt rekkverk i tre.

HMS: Rekkverk og trinn er i henhold til gjeldende regelverk. Det mangler håndløper mot veggen.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Luft til luft elektrisk varmepumpe er montert i stuen.
Det er elektrisk gulvvarme i bad, Wc-rom/vaskerom og entreen.

Det er foretatt el - kontroll av anlegget, avvik utbedret og samsvarserklæring for utbedring av avvik er datert. 25.03.2026.

Sikringstavle er skiftet i 2018, og diverse mindre arbeider utført. Samsvarserklæring foreligger.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Inntak for vann i vaskerommet med stoppekran. I vaskerommet, og deler av skjult røranlegg fra byggeåret. Stoppekranen er av eldre dato og er derfor ikke funksjonstestet.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i badet. Stoppekran på kaldt- og varmtvannskurs. Ledningsnett i plast i kjøkkenet, skiftet i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2019. Rørene er synlige under kummen, og er ikke en del av rør i rør anlegget.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i bad og vaskerom. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Ventilasjonen er lik eller bedre enn normal standard ved byggeår, og er derfor vurdert til TG 1.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, montert i benkeskap på kjøkkenet.

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Produksjonsår for berederen
2019

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Bad - *Dokumentasjon bad* — TG 0

Beskrivelse: Ved rehabilitering av bad utført etter 2011, er det krav om dokumentasjon (FDV), som også inneholder dokumentasjon på utførelse.
Det foreligger dokumentasjon på rehabilitering av badet.

Bad - *Gulv i våtrom* — TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* — TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* — TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fonter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gangen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Wc-rom/Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Wc-rom/Vaskerom - *Dokumentasjon vaskerom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing av vaskerommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Wc-rom/Vaskerom - *Gulv i vaskerom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Vanntett sjikt: Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket, og tetting rundt rørgjennomføringer er usikker. Fallforhold: Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.
Årsak:	Vanntett sjikt: Rommet er ikke rehabilitert, men i hovedsak overflateoppusset i forhold til opprinnelig konstruksjon. Fallforhold: Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet.
Konsekvens:	Vanntett sjikt: Konsekvensens av forhold rundt tettesjikt er ikke vurdert som så høy, at det er vurdert til tilstandsgrad 3, da det ikke er vurdert som et nødvendig hastetiltak å rehabilitere rommet med ny membranløsning. Fallforhold: Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere risiko for at vann kan renne ut i stuen om det skulle oppstå lekkasje i rommet.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Wc-rom/Vaskerom - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Wc-rom/Vaskerom - *Himlingsoverflate vaskerom* TG 1

Beskrivelse: Malt panel.

Wc-rom/Vaskerom - *Fast inventar vaskerom* TG 1

Beskrivelse: Benkeplate med nedfelt kum, over vaskemaskin og tørketrommel.

Wc-rom/Vaskerom - *Veggfestet klosett vaskerom* TG 2

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Wc-rom/Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 1

Beskrivelse:	Kum nedfelt i benkeplate, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Wc-rom/Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Enstavs laminat i alle rom med unntak av våtrom.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater og panelplater.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Takhøyder: 1. etasje: 2,35 m. målt i stuen. 2. etasje: 2,37 m målt i soverom.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap er integrert i innredningen. Opplegg for side by side kjøleskap og fryser.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Epoq

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2019

Er det komfyrvakt
Ja

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap i entreen og 2 soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Skadedyr

Beskrivelse: Det har vært et tilfelle av stokkmaur i ca. 1 uke, og sukkermaur har blitt observert i entreen.
Forholdene er utbedres at Anticimex, som har laget en sluttrapport på forholdet.
Det vises derfor til disse rapportene i forbindelse med dette punktet.

Øvrige tegn til skadedyr er ikke observert eller opplyst om.

Tekniske forhold på tomten

Støttemur

TG 1

Beskrivelse: Det er en utvendig støttemur mot terreng ved deler av terrassen.
Selve utførelsen er ikke kjent, og det ble ikke observert skader eller utglidninger på muren.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Utebod: Ikke søkt om til kommunen.

Bruksendring innvendig: Tidligere innvendig bod er innlemmet i entréen uten at det er søkt om bruksendring. (Utført før forrige eiers eiertid, nåværende eier har ikke foretatt seg noe).

Krav til romhøyde da bygningen ble bygget var 2,40 meter. I dette tilfellet er takhøyden ca 5 cm lavere i 1. etasje og 3 cm lavere i 2. etasje. Det er ikke vurdert at dette har konsekvenser eller risiko i forhold til boligens bruk.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Alle arbeider som ikke krever dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift, er dokumentert ved at opplysninger er oppgitt av eier i egenerklæring og fra salgsoppgave ved forrige salg.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Brannskille

TG IU

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille mot tilstøtende bolig.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Boligen ligger utenfor støysonen i følge Asker kommunes kartløsning.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er mottatt	
Egenerklæring	17-08-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	
Eier	19-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andrian Gasper	9578-5999-4-4311847	2026-08-17 22:06:24
Sara Helen Husebø	9578-5999-4-3064581	2026-08-17 21:00:18

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
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vinterkroken 80, 1395 HVALSTAD

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Sara Husebø Gasper, Andrian Gasper

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysaker vvs. Totalrenovering av bad i 2.etg. Ny membran, rør i rør 13.10.2019 Toalett /vaskerom 1.etg ble vi opplyst i salgsoppgave når vi kjøpte at ble renovert i 2013 på forsikringssak i sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: Utført i 2019 av Radon Membran og lenolium service AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I boligmappa for bad i 2.etg. Bad 1.etg ble utført på forsikring og derav foreligger ikke dokumentasjonen. Det ble etter informasjon vi har fått kun byttet innredninger (toalett, vask + benk) og nye fliser, ikke skift av sluk eller vannrør.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Innmaten til peisen oppdaget vi var knekt etter vi overtok boligen. Vi undersøkte med brannvesenet på tilsyn i 2023, og fikk beskjed om å bytte innmaten. Vi dro på Peisforum AS(beliggende ved Kiwi Hvalstad) De bestilte riktig deler og sa det var best å bytte selv. Etterkontroll fra brannvesenet viser avviket lukket. Dokumentasjon i boligmappa av godkjent tilsyn (2024)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjeller i boligen.

---

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: Bravida elkontroll med el.takstmann. Lukket en hel del avvik. Samsvarserklæringer i boligmappa og godkjent elkontroll. Ligger også en del dokumentasjon i elskapet i boligen. Foreligger også samsvarserklæringer for bad 2.etg i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har felles elbil ladere på felles parkeringsplasser som eierne kan benytte seg av. Også mulig å legge opp til egen biloppstillingsplass rett utenfor huset, men vi har ikke utført dette da vi ikke kjører elbil.

---

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: Bad 2.etg, se punkt ovenfor.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pust ventilasjon AS har vært her på rens og kontroll av ventilasjonen i boligen mai 2026. Faktura ligger i boligmappa. Utført storservice på varmepumpen 2024. Dokumentasjon også i boligmappa.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 6 stk vinduer i stuen ble byttet ut i 2023 i regi av sameiet da disse var blitt utette. Det er avsatt midler i sameiet til å bytte vinduer når disse begynner å bli dårlige. Sameiet har avtale med byggeselskapet Idéhus som utfører arbeidet tilhørende sameiets ansvarsområde (fasade, yttertak og vinduer). De har også tilsyn med kledning og yttertak, og har byttet bord på kledningen og takstein ved behov. Det ble utført noe arbeid på yttertaket for ca. 2 år siden.

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

Ja

Beskriv: Byttet hovedsikringen i forbindelse med elkontrollen fra Bravida. Dokumentasjon i boligmappa.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Litt sukkermaur på våren når snøen smelter. Anticimex har undersøkt at det kun er sukkermaur og de forsvinner etter kort periode ved bruk av middel Anticimex har anbefalt. Vi opplevde også stokkmaur under 1 uke- I hovedsak i utebod og noen få kom ser inn gjennom ventilasjonen på kjøkkenet som er rett ved uteboden. Anticimex ble ringt med en gang, det ble lagt ut åte, og de fikk lukket avviket. Anticimex opplyste at det høyst sannsynlig var fordi vi fjernet noen råtefulle stubber i skråningen slik at de lette etter et nytt sted. Rapporten fra anticimex viser at det ikke ble gjort noen inntrenginger i konstruksjonen og vi har ikke sett dem siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra da vi kjøpte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt maling av fasadene. Tidligere i Vinterkroken har det vært opp til hver enkelt om de ønsker å male selv eller sette bort arbeidet. På ekstra oridinært møte i august 2026 ble det foreslått at alle i sameiet fikk jobben satt bort, med ekstra ordinære innbetalinger. Dette forslaget ble nedstemt spesielt med tanke på hvordan det ble foreslått finansiert, en opplevelse av et dyrt tilbud for maling av fasaden og ønske for flere om å beholde tidligere ordning hvor man besluttet selv. Fasadene er allikevel planlagt malt enten i år eller neste år basert på hvilke forslag styret legger frem neste gang til stemming, og det er mulig det kan føre til en økt kostnad uten at det er bestemt løsning enda.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi fikk opplyst når vi kjøpte at: - uteboden ikke er søkt i kommunen. - Tidligere innvendig bod er innlemmet i entréen, uten at det er søkt bruksendring om dette. Dette ble utført før forrige eiers eiertid også, så vi har valgt å ikke gjøre noe med dette. Oppgraderinger av relevans med dokumentasjon som ligger i boligmappa: 2018: Nytt elanlegg, og diverse el-arbeider. 2019: Nytt kjøkken m/hvitevarer 2019: Nytt bad 2.etg 2023: Tilsyn fyringsanlegg (pipe etc.) med avvik 2024: Rettet avvik, byttet innmat peis. Godkjent rapport fra tilsyn på fyringsanlegget 2024: Ny utelampe, ny termostat til varmekabler i entré, og lampe utebod. Utført av Cabesa Elektro AS. Faktura i boligmappa. 2024: Stor service på varmepumpa 2024: Beiset terrasse. Kvittering i boligmappa. Beiset benkene i tilknytning terrassen i 2026. 2026: Elkontroll av eltakstmann. Lukket flere avvik. 2026: Ventilasjonsrens Andre årstall av relevans opplyst når vi kjøpte, ref. tilstandsrapport og egenerklæring, eller av oss: 2003: Ny peis 2004: Ny ytterdør 2013: Bad nede oppgradert med nye fliser og innredning. 2019: Ny terrasseplatting rundt hele huset. 2018/2019: Nye innvendige gulv i hele huset med unntak av bad. 2018: Satt inn varmepumpe 2022/23: Malt barnerommet (egen innsats) 2023: Flere nye vinduer i stue/kjøkken, utført av Idéhus i regi av sameiet 2026: Malt stue/kjøkken, trappeløp, gang og ett soverom. (egeninnsats) 2026: Byttet innvendig dør til bad 1.etg. Utført av svigerfar som har fagbrev.

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: 45-0048/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sara Helen Husebø	**2026-08-17**	**Andrian Gasper**	**2026-08-17**

Identifikasjon

Sara Helen Husebø

Identifikasjon

Andrian Gasper

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Vinterkroken 80, 1395 HVALSTAD	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340243**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6770290**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **184**
Seksjonsnummer **60**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
209,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
231,66 kWh/m²	**26 687 kWh**



Vinterkroken 80, 1395 HVALSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vinterkroken 80, 1395 HVALSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1242
BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1242

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Honorar til ekstern styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det er ønskelig at Eirik Egeland (OBOS) avholder årsmøte digitalt.

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Liz Beth Viseth og Marianne Hallingstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat avregnes mot egenkapitalen.

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 1242 Brusetskråningen Boligsameie Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 000,-. Det samme som forrige periode.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 207 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder, tilbud og CV ligger vedlagt for vedkommende. Han er en kandidat som har erfaring fra andre sameier og er anbefalt av OBOS. Aksel(nåværende styreleder) og Haakon(nåværende styremedlem) ønsker å sitte som styremedlemmer sammen med ekstern styreleder. Finn Thore har flyttet og fratrer da sitt verv som styremedlem.

Innstilling
Vi er positive til å fortsette som styremedlemmer sammen med ekstern styreleder. Innstillingen forutsetter godkjennelse av ekstern styreleders godtgjørelse i sak om Honorar til ekstern styreleder.

Roller og kandidater

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

- Minh Hoang Nguyen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aksel Akselsen
- Haakon Akselsen

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

- Magnus Stjern Pedersen

Vedlegg

1. Minh Hoang Nguyen_CV (2).pdf
2. AVTALE ekstern styreleder - Brusetskråningen Boligsameie (1).pdf

---

Sak 7

Honorar til ekstern styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I avtalen mellom Brusetskråningen Boligsameie og ekstern styreleder, Minh Hoang Nguyen, skal styreleder-honoraret utbetales månedlig. Årsmøtet må derfor stemme over styreleders honorar for den kommende styreperioden som utbetales med kr. 11400,- per måned. Totalkostnaden for ett år vil være på kr. 136800,- for styreperioden.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes til kr. 11400,- per måned fra og med 13. april 2026 til og med våren 2027. Avtale med ekstern styreleder godkjennes

---

Styrets årsrapport

Årsrapport for Brusetskråningen boligsameie

Denne rapporten gir et overblikk over hva sameiet har oppnådd i løpet av året, en økonomisk oversikt og hva framtidsplanene er.

Styret består i dag av:

Styremedlemmer: Aksel Akselsen (styreleder), Haakon Akselsen og Finn-Thore Melbø.

Varamedlemmer: Liz Beth Viseth og Marianne Hallingstad.

Valgkomite: Sara Huesbø Gasper og Sølvi Elseth.

Styrets arbeid

- Administrasjon: Det er avholdt 10 styremøter i løpet av perioden.
- Kommunikasjon: Besvart henvendelser via Vibbo/ mail, oppfølging av pågående saker og informert beboere på Vibbo ved behov.
- Vedlikeholdsarbeid:

-Det ble foretatt en befaring av fasaden og utbedret det som ble oppdaget. Primært var det snakk om steder med dårlige kledningsbord, gesims, vindskier etc.

-Ettermontering av takrenner på alle boder som manglet det.

-Montert musebånd på alle bygninger.

-Byttet ut alle postkasser og utbedret postkassestativene.

-Felling av enkelte trær på grunn av sikkerhet.

-Service og rep av søppelanlegg og lekeplass.

-Etterfylling av bark på lekeplassen.

-Utført befaringer i forbindelse med utskiftning og oppgradering av platting ved fellesbod/ lekeplass.

- Leverandører og tjenestetilbud: Styret har byttet leverandør til service og rep av søppelanlegget og lekeplassen. Dette ble gjort for å få bedre priser og kvalitet på arbeidet.
- Spesielle uforutsette hendelser: Det ble avdekket større skader på gesims og undertak på flere bygninger der det er høydeforskjell mellom enhetene. Dette er utbedret.
- Beboeraktiviteter: Det er gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

Økonomisk oversikt

- Kommentarer til årsregnskapet: Drift og vedlikehold oversteg budsjett fordi det var uforutsette arbeider som ble mer kostbart enn forventet. Sameiet har ellers god økonomi, så dette avregnes mot egenkapitalen slik det er forklart i budsjettet.
- Det er også et avvik på energi/fyring som forklares med at posten lå under drift/ vedlikehold utvendig anlegg og ble flyttet til energi/ fyring (gjaldt ladestasjonene).
- Målet er å få malt fasaden i løpet av 2026. Utfallet av hvordan dette løses økonomisk er ikke avklart og må stemmes over på et ekstraordinært møte. Maling av fasade er derfor ikke hensyntatt i budsjettet.

Framtidsplaner

Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder som det skal stemmes over på årsmøte. Dette ble gjort fordi et styremedlem har flyttet samtidig som at ingen andre har meldt sin interesse tidligere. Styret er positive til at en ekstern styreleder sammen med styremedlemmer fra sameiet vil fungere godt.

Det har blitt utført en del arbeider på fasaden i 2025 som en del av forberedelsene for maling av fasade i 2026. Styret har innhentet tilbud på maling av fasaden fra flere firmaer. Det vil vi avholdt et eget møte angående dette temaet siden alt ikke ble klart til årsmøte.

Plattingen foran fellesboden ble fjernet på sist dugnad. Ny og utvidet platting planlegges ferdig i løpet av våren 2026.

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975920119, KLIENTNR. 1242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 449 272	3 335 424	3 490 000	3 569 186
Ladeinntekter elbil		78 235	67 960	0	60 000
Andre inntekter		0	7 507	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 527 507**	**3 410 891**	**3 498 000**	**3 637 186**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 187	-25 098	-29 000	-29 000
Styrehonorar	4	-207 000	-178 000	-207 000	-207 000
Avskrivninger	11	-17 216	-17 216	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-11 500	-10 500	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-157 920	-151 845	-156 000	-163 020
Konsulenthonorar		-15 655	-12 381	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 135 875	-366 453	-762 500	-767 500
Forsikringer		-590 948	-532 269	-610 000	-683 200
Kommunale avgifter	7	-395 976	-369 480	-414 000	-438 840
Energi/fyring	8	-76 263	-48 106	-2 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-841 710	-723 593	-834 000	-890 000
Andre driftskostnader	9	-642 714	-344 057	-396 000	-399 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 121 963**	**-2 778 999**	**-3 459 500**	**-3 676 890**
DRIFTSRESULTAT		**-594 456**	**631 892**	**38 500**	**-39 704**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	104 449	69 634	30 000	60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**104 449**	**69 634**	**30 000**	**60 000**
ÅRSRESULTAT		**-490 007**	**701 526**	**68 500**	**20 296**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	701526
Fra opptjent egenkapital:	-490007	0

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975920119, KLIENTNR. 1242

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	17 217
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**17 217**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		62 633	67 245
Forskuddsbetalte kostnader		80 651	72 030
Driftskonto OBOS-banken		125 045	635 635
Sparekonto OBOS-banken		2 150 960	0
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 050 704
SUM OMLØPSMIDLER		**2 419 289**	**2 825 615**
SUM EIENDELER		**2 419 290**	**2 842 832**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 195 062	2 685 068
SUM EGENKAPITAL		**2 195 062**	**2 685 068**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 413	39 971
Leverandørgjeld		130 780	117 793
Annen kortsiktig gjeld	12	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**224 228**	**157 764**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 419 290**	**2 842 832**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 17.02.2026
Styret i Brusetskråningen Boligsameie

Aksel Christoffer Akselsen /s/ Haakon André Akselsen /s/ Finn-Thore Melbø /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 616 741
Fellesavtale Telenor	832 531
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 449 272**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 187
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 187**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-207 000
SUM STYREHONORAR	**-207 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 500**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-938 432
Drift/vedlikehold elektro	-4 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 537
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-102 121
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 034
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 135 875**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-395 976
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-395 976**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 263
SUM ENERGI / FYRING	**-76 263**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 858
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-151 962
Annet driftsmateriale	-8 945
Snørydding	-439 250
Andre driftskostnader	-2 338
Trykksaker	-123
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-240
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 188
Øreavrunding	-303
Velferdskostnader	-4 908
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-642 714**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 559
Renter av sparekonto i OBOS-banken	100 256
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	746
Andre renteinntekter	889
SUM FINANSINNTEKTER	**104 449**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2019	120 513	
Avskrevet tidligere	-103 296	
Avskrevet i år	-17 216	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-17 216**

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Til årsmøtet i Brusetskråningen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brusetskråningen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. Februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MINH HOANG NGUYEN

Stålverkskroken 38, 0661 Oslo **| minhnauy@gmail.com |** +47 458 38 901

PERSONLIG

Født: 28.12.1977
Sivil status: Gift
Barn: 3

FERDIGHETER OG EGENSKAPER

Plettfri vandel (se politiattest 18.02.2022)
Innehar sikkerhetsklarering fra Sivil klareringsmyndighet

RELEVANTE YRKESERFARINGER

IT LEDER UTLENDINGSDIREKTORATET
2015 - NÅ

Leder for IT personell, drift av IT systemer.

IT LEDER NITTEDAL KOMMUNE
2013-2014

Leder for IT personell, drift av IT systemer.

IT DRIFTSANSVARLIG STATKRAFT AS
2009-2013

Drift av forretningskritiske IT systemer

UTDANNING

NTNU, TRONDHEIM
SIVILINGENIØR I DATATEKNIKK 1997-2003

BRUNDALEN VGS, TRONDHEIM
ALLMENNE FAG 1993-1996

STYREARBEID

Styreleder i Tiedemannsparken Sameie, juni 2021 – nå.

Ansvar for 317 leiligheter fordelt på 4 bygninger med tilhørende garasjeanlegg. Har jobbet med ulike reklamasjons- og forsikringssaker i mindre og større omfang. Fulgt opp tiltak for bygningsmessig vedlikehold, brannvern, uteområder, økonomi og henvendelser fra sameiere. Ansvar for dialog og avklaring med kommunen, nødetater og renovasjon for montering av veibom til sameiet.

Tett samarbeid med entreprenører og leverandører: Veidekke, Norsk Eiendomsforvaltning AS, Romerike Elektro AS, SL Stenlegging AS, Otis AS, Gupex AS, OBOS Eiendomsforvaltning AS og Lås og Sikring AS, Industriporter AS for å nevne noen.

Styremedlem i Fasit Sameie, april 2018 – juni 2021.

Ansvar for store reklamasjonssaker. Ansvar for tilsyn og rapporteringer. Ansvar for byggesøknad til kommunen i forbindelse med innglassing på balkonger for sameiet. Ansvar for innføring av kameraovervåking i sameiet. Ansvar for oppfølging på naboklager.

Tett samarbeid med ulike leverandører slik som Orona AS, Lumon AS, Kruse Smith AS, Andenes Rørlegger AS, Hørmann AS, med flere.

LEDELSE

Jeg har en åpen lederstil og jeg delegerer ansvar samtidig som den enkelte får trygge rammer og coaching til å utføre sine oppgaver.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Brusetskråningen Boligsameie** (orgnr. **975920119**), og **Minh Hoang Nguyen,** er det inngått følgende avtale;

§1 Oppdragets varighet

Minh Hoang Nguyen velges som ekstern styreleder for **Brusetskråningen Boligsameie** i styrevervets periode fra **13. april 2026** og frem til ordinært årsmøte våren 2027.

Boligselskap er et eierseksjonssameie med **114** seksjoner.

Styreleder kan avsettes av årsmøtet ved mislighold av vervet eller kontrakten. Styreleder kan selv tre tilbake før perioden er utløpt dersom det foreligger særlig grunn, for eksempel personlige årsaker, forutsatt at styret gis rimelig forhåndsvarsel. Dersom styreleder blir avsatt før perioden utløper, faller honoraret bort.

Det kreves ingen særskilt oppsigelse ved periodens utløp. Før ordinært årsmøte skal det være dialog mellom styreleder og valgkomité/styret om mulig videre engasjement. Valgkomiteens innstilling til styret skal meddeles styreleder senest 14 dager før årsmøtet, også når styreleder ikke er på valg.

§2 Oppdragets art

Overordnet mål:
Styreleder skal bidra til å utvikle sameiet, ivareta eiernes interesser og skape et godt bomiljø for beboerne, samtidig som boligselskapets verdier sikres og forvaltes på best mulig måte.

Ansvarsområder og oppgaver:
Styreleder skal alltid følge gjeldende lover, regler og vedtekter, og har særlig ansvar for å:

- lede styret og sikre forsvarlig drift i tråd med lovverk, vedtekter og årsmøtevedtak
- bidra aktivt i håndtering av saker, konflikter og utfordringer
- følge opp økonomi, budsjett, felleskostnader, HMS og øvrige prosjekter
- organisere styrearbeidet og sørge for god oppfølging av leverandører
- innkalle, forberede og gjennomføre styremøter og årsmøter
- føre protokoll fra styremøter og legge frem forslag til årsmelding
- sørge for korrekt rapportering til myndigheter og oppdateringer i Brønnøysundregistrene

§3 Forutsetninger for oppdraget

Styreleder er før tiltredelse informert om konflikter og utfordringer i boligselskapet. Håndtering av disse sakene er inkludert i honoraret.

Oppdraget forutsetter at alle styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp avtalt arbeidsfordeling. Styreleder og styremedlemmene skal være en ressurs for hverandre og bidra til en kultur preget av samarbeid og konstruktive tilbakemeldinger.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontaktperson for muntlige henvendelser fra eiere og leietakere.

Økonomi og fakturabehandling

- Boligselskapet skal ha regnskapsfører eller forretningsfører som fakturerer og utbetaler på vegne av selskapet.
- Styreleder attesterer og godkjenner fakturaer sammen med ett annet styremedlem.

- Ved styreleders fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap godkjenne fakturaer.
- Styreleder har den daglige kontakten med regnskapsfører/forretningsfører.

Korrespondanse og kommunikasjon
- Styreleder mottar boligselskapets skriftlige henvendelser og sørger for behandling i styremøte når nødvendig.
- Generell e-posthåndtering kan delegeres til andre styremedlemmer.
- Styreleder gir styremedlemmene løpende, kortfattet informasjon og veiledning via e-post eller telefon.
- Beboere skal som hovedregel henvende seg til styret per e-post. Styreleder kan ved behov besvare henvendelser på telefon.

Avtaler og anskaffelser
- Styreleder vurderer løpende rammeavtaler og leveranser for å sikre forsvarlige kostnader.
- Ved prosjekter og større anskaffelser leder styreleder innhenting av anbud, alene eller sammen med et styremedlem.
- Styret bør benytte e-post, skylagring og digitale kommunikasjonskanaler, for å sikre effektivt arbeid og god dokumentasjon.

HMS og forsikringer
- Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.
- Styreleder skal være dekket av sameiets/styrets ansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

§4 Honorar

I henhold til årsmøtevedtak utbetaler boligselskapet et honorar til ekstern styreleder på **kr. 11 400 per måned**, tilsvarende kr. 100 per seksjon per måned.

- Honoraret utbetales som ordinært styrehonorar, mva-fritt.
- Boligselskapet betaler arbeidsgiveravgift på vanlig måte.
- Det beregnes ikke feriepenger av honoraret.
- Beløpet utbetales månedlig til avtalt bankkonto, med skattetrekk i henhold til skattekort.

§5 Taushetsplikt

Styreleder forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller annen måte gjøre tilgjengelig dokumenter og informasjon ovenfor uvedkommende drift-, forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

Ved avslutning av styrelederververvet skal fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres til boligselskapet. Så langt det er praktisk mulig skal elektroniske kopier av fortrolig materiale som styreleder har i sin besittelse slettes.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som styreleder har hatt i kraft av sitt verv som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Styreleder benytter sin kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskap ønsker utført rene juridiske oppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Dette vil være i tilfeller hvor det uansett ville ha vært nødvendig å hente inn en jurist/advokat, og at det som skal utføres ikke naturlig faller inn under denne kontrakten eller hva som

styreleder er forpliktet til å gjøre etter eierseksjonsloven. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle måtte innhentes spesialkompetanse. Dette arbeidet vil i så måte faktureres gjennom boligsameiet.

Ved møter utover ordinære årsmøter og ordinære styremøter *bygge-møter, sameie-/foreningsmøter, rettsmøter og lignende*) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§4) på kr 350,- per time. Denne godtgjørelsen forutsetter oppstilling fra styreleder og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret (§4).

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Godtgjørelsen i §7 utløser ikke feriepenger, men arbeidsgiveravgiften må boligselskapet betale.

Brusetskråningen Boligsameie

Behandlet på ordinært årsmøte
April 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 1242 **Selskapsnavn:** BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Egeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Liz Beth Viseth og Marianne Hallingstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 207 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Aksel Akselsen

☐ Haakon Akselsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Stjern Pedersen

Sak 7 Honorar til ekstern styreleder

Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes til kr. 11400,- per måned fra og med 13. april 2026 til og med våren 2027. Avtale med ekstern styreleder godkjennes

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975920119
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 16. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det er ønskelig at Eirik Egeland (OBOS) avholder årsmøte digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Liz Beth Viseth og Marianne Hallingstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat avregnes mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 000,-. Det samme som forrige periode.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 207 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder, tilbud og CV ligger vedlagt for vedkommende. Han er en kandidat som har erfaring fra andre sameier og er anbefalt av OBOS. Aksel(nåværende styreleder) og Haakon(nåværende styremedlem) ønsker å sitte som styremedlemmer sammen med ekstern styreleder. Finn Thore har flyttet og fratrer da sitt verv som styremedlem.

Innstilling
Vi er positive til å fortsette som styremedlemmer sammen med ekstern styreleder. Innstillingen forutsetter godkjennelse av ekstern styreleders godtgjørelse i sak om Honorar til ekstern styreleder.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Minh Hoang Nguyen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aksel Akselsen (25 stemmer)
Haakon Akselsen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aksel Akselsen
Haakon Akselsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Stjern Pedersen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Stjern Pedersen

7. Honorar til ekstern styreleder

I avtalen mellom Brusetskråningen Boligsameie og ekstern styreleder, Minh Hoang Nguyen, skal styreleder-honoraret utbetales månedlig. Årsmøtet må derfor stemme over styreleders honorar for den kommende styreperioden som utbetales med kr. 11400,- per måned. Totalkostnaden for ett år vil være på kr. 136800,- for styreperioden.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes til kr. 11400,- per måned fra og med 13. april 2026 til og med våren 2027. Avtale med ekstern styreleder godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

FOR

BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte:

Revidert i årsmøte den 3. april 2000

§ 1 forretningskontor v/OBOS

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

§ 3, fjerde led, i møte 7. april 2014

§3 tredje ledd – ved hjelp av OBOS forretningsfører

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

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

§ 4 fjerde ledd – og verandadør

§ 5 annet ledd – månedsvis

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

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

§9, åttende ledd – eier

§10, andre ledd

§ 15, tredje ledd – ved kontrakt

§ 16, tredje ledd – Rekommandert

Tillegg §4, endret i årsmøtet 10. april 2025

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Brusetskråningen Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor v/OBOS

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

§ 3 forts

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

Styret fastsetter a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

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

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

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

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

§ 4

VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 forts

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

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

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

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

§ 8

STYREMØTE

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

§ 8 forts

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

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

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

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

§ 9

ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinært årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år

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

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

§ 12

ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

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

§ 12 forts

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

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

§ 13

HABILITET

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

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

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

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON

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

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

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

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 29/184/0/60
Adresse: Vinterkroken 80
Dato: 19.08.2026
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.

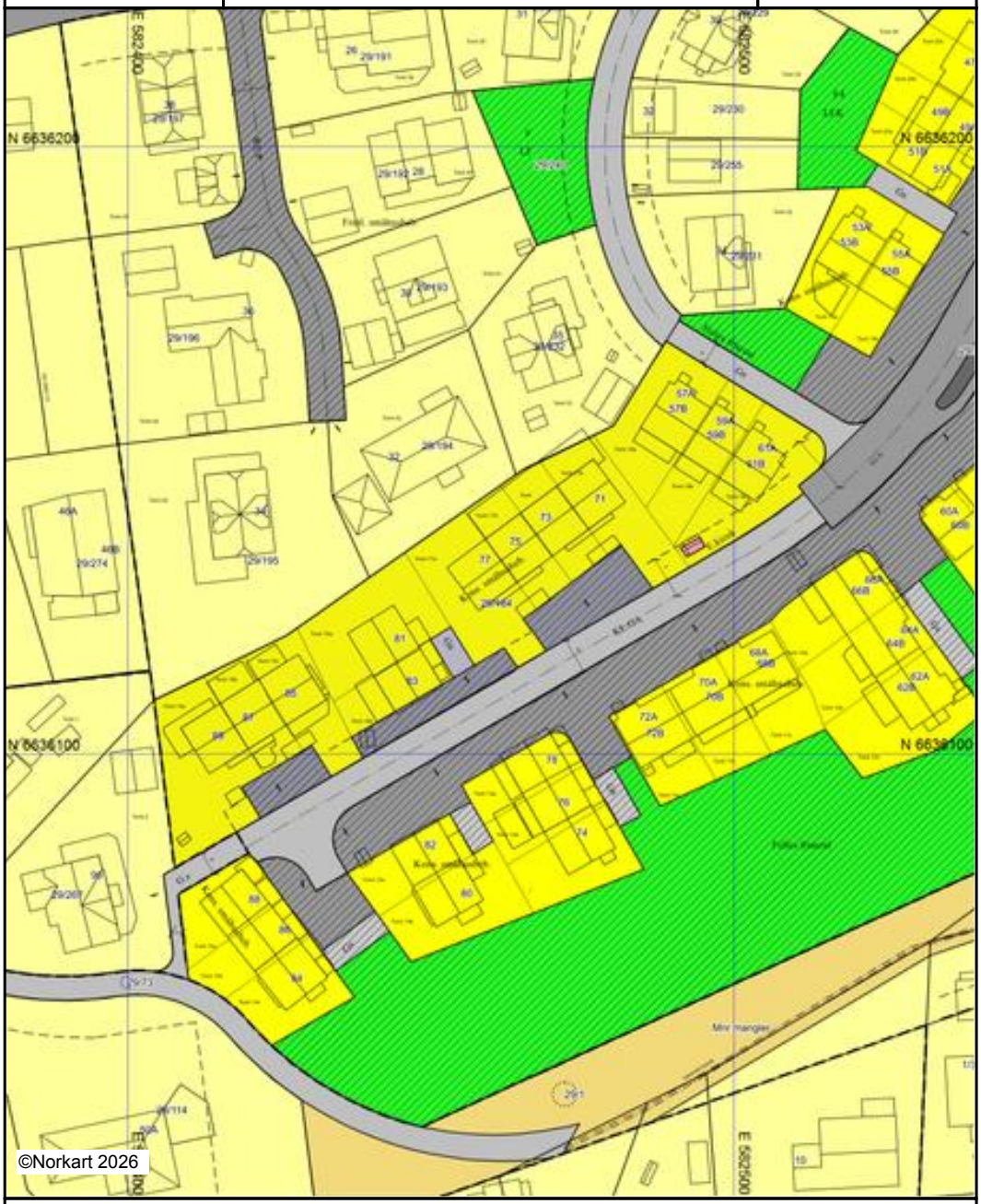
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/184/0/60
Adresse: Vinterkroken 80
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

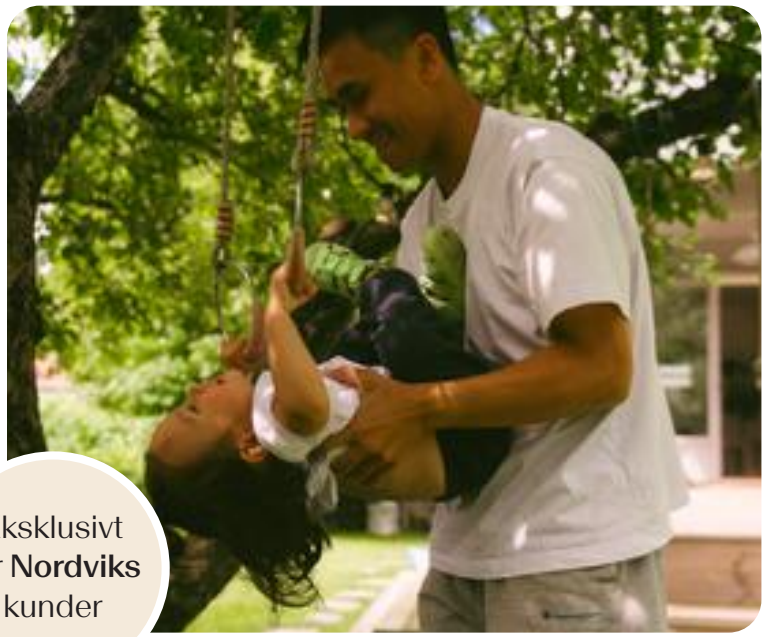
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vinterkroken 80 1395 HVALSTAD
Matrikkel: Gnr 29, bnr 184, snr 60 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638