NORDVIK

# Ånnerudtoppen 45B

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Ånnerudtoppen 45B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 22 | Om boligen |
| 36 | Vedlegg |
| 38 | Tilstandsrapport |
| 52 | Egenerklæringsskjema |
| 81 | Andre vedlegg |
| 84 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 87 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 88 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 11.06.2026







# Nøkkelinformasjon

Lys, pen og lettstelt 3-roms selveier i høy 2.etasje. Garasje, fint utsyn og solrik balkong. Koselig tun, tett på marka!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 750 000,-** |
| Omkostninger | **120 760,-** |
| Totalpris | **4 908 598,-** |
| Fellesgjeld | **37 838,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 206,-** |
| BRA-i | **65 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1993** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort om boligen

Omkranset av vakker natur, bor man tett på turstier, golfbane, badevann og skiløyper, samtidig som det er kort vei til Asker sentrum. Hverdagene blir enkle, med kort gange til skoler, busstopp og barnehager. Nabolaget tilbyr en fin ro, og leiligheten ligger i en solrik tunbebyggelse – omgitt av grønne plener og koselige lekeplasser. Plassert i en høy 2. etasje har leiligheten fint utsyn. Stuen forlenges av en balkong mot sydvest.

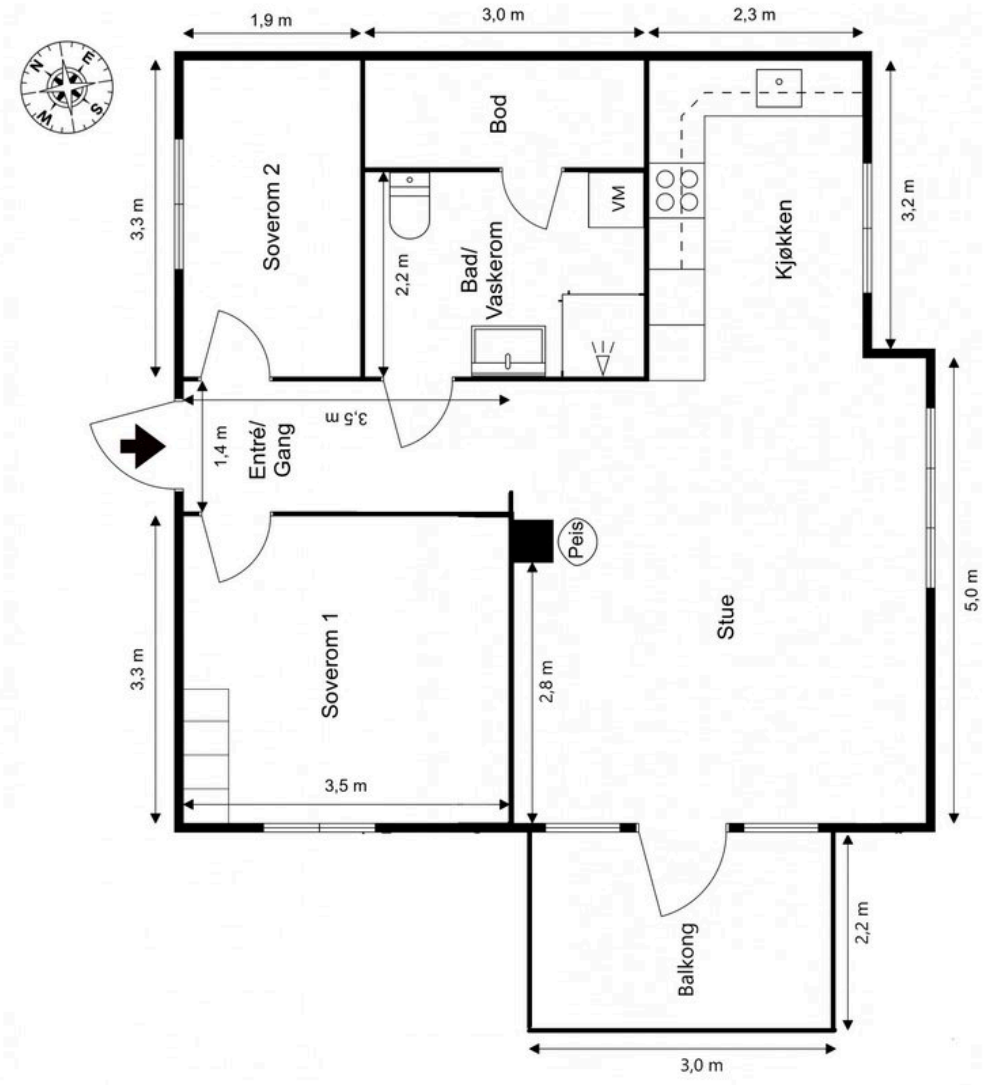
Leiligheten er lys, lettstelt og innbydende; en nyoppusset 3-roms selveier i god stand. Hele leiligheten er malt det siste året, og i 2021 ble det lagt nytt laminatgulv og satt inn ny peisovn i stuen. Samme år fikk badet nytt interiør og dusjhjørne. Kjøkkenet er fra 2014, med god skapplass og integrerte hvitevarer. En garasje med elbillader følger med.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Ånnerudtoppen 45 B, 1383 Asker
2. Etasje




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






































45











# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
33-0125/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Ånnerudtoppen 45B, 1383 ASKER
Gnr 8, bnr 460, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 8, bnr 486 (ideell andel 1/64) i Asker kommune

**Selger**
Mildrid Grønseth Vårheim

**Kjøpesum og omkostninger**
4 750 000,- (Prisantydning)
37 838,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 787 838,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 908 598,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 921 598,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1993

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 7 kvm

**Leilighet - 2. etasje:**
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken og to soverom.

Total BRA: 65 kvm.

TBA: 7 kvm. Sydvestvendt balkong på ca. 6,6 kvm.

**1. etasje:**
**BRA-e: 18 kvm. Garasje med bod i bakkant på ca. 4,4 kvm.**

**Total BRA: 18 kvm.**

**Planløsning**
2. etasje (høy): Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

**Annet: Kaldloft som har adkomst via en takluke med** skyvestige i entréen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Rettighet til bruksrett av bod fremkommer av vedtektene. Megler har ikke lyktes med å finne rettighet til bruk av lagringsloft.

**Forklaring areal**
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

**Eksternt bruksareal (BRA-E):**
Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås

via fellesarealer eller utvendig adkomst.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.06.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

# Høydepunkter

**- Lys og innbydende 3-roms selveier.**
**- Sentralt og barnevennlig område.**
**- Følger med egen garasje i rekke.**
**- Lader for elbil ble installert i 2024.**
**- Tunhus omgitt av fine grøntarealer.**
**- Koselige, små lekeplasser i sameiet.**
**- Sydvestvendt balkong ved stuen.**
**- Gode solforhold på uteplassen.**
**- Store deler av leiligheten malt opp i 2025/26.**
**- Nytt 1-stavs laminatgulv lagt i 2021.**
**- Stue og kjøkken i åpen løsning.**
**- Grått Ikea-kjøkken montert i 2014.**
**- Godt med skap- og skuffeplass.**
**- Alle hvitevarer integrert – fra 2014.**
**- Peisovn fra 2021 (Nordpeis) i stuen.**
**- Helfliset bad pusset opp i 2010.**
**- Dusjhjørne og interiør fra 2021.**
**- Varmekabler og regnfallsdusj.**
**- Opplegg for vaskemaskin montert.**
**- Hendig bod innenfor baderommet.**
**- To soverom, ett med dobbelt skap.**
**- Lagringsplass på loft og i garasjen.**

# Solforhold

Selger forteller at du har solen på balkongen fra rundt kl 12 til den går ned midtsommers. På fellesområdet utenfor leiligheten er det også solrikt, både på fremsiden og baksiden av leiligheten.

# Ditt nye hjem -rom for rom

**Entré**
Velkommen inn i en lys, lettstelt og velholdt leilighet, perfekt for både par, enslige og små familier. Da leiligheten ble kjøpt i 2010, ble den delvis pusset opp. Først sto badet for tur, der overflatene ble byttet ut – inkludert smøremembranen. I 2014 ble det satt inn nytt kjøkken, og i 2021 ble det lagt nye 1-stavs laminatgulv i samtlige rom.

Det siste året er hele leiligheten malt opp i duse farger, og samtidig ble alle dører og dørhåndtak skiftet. Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst via en utvendig svalgang. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i entreen. Entreen er direkte tilknyttet stuen, hvor det stilrene gulvet bidrar til en flytende overgang

**Stue**
Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et intimt, men åpent og sosialt oppholdsrom for hygge dagen lang. Vinduer på to sider slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en glassdør til den solrike balkongen. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet. Lune kvelder sikres av en moderne peisovn fra 2021, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

**Kjøkken**
Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass. Innredningen ble levert av Ikea i 2014; av typen Bodbyn med grå, profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål.

Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk til sentralanlegget. I 2014 ble det satt inn nye integerte hvitevarer, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.

**Bad/wc/vaskerom**
Badet ble pusset opp i 2010, med hvite veggfliser og sorte gulvfliser for en fin kontrast. I 2021 fikk badet et nytt dusjhjørne og en ny innredning, bestående av en servant med sorte skuffer og et speil med belysning. Dusjsonen har regnfallsdusj og innfellbare dører i herdet glass. På badet er det også toalett, varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Tilknyttet badet finner man en hendig bod for diverse oppbevaring.

**Soverom og garderobe**
Leiligheten har to pene soverom med en lys, behagelig atmosfære. På hovedsoverommet står det et dobbelt garderobeskap med hvite fronter og god oppbevaring. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen, på et kaldloft og i boden tilknyttet badet.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad

**Modernisering og påkostninger**
2010: Eieren opplyser at baderommet ble renovert.

2014: Nytt kjøkken ble montert.

2017: Ny føler og termostat ble montert i varmekabler til baderom.

2022: Nytt gulv i leiligheten (med unntak av

bad/vaskerom og bod).

2024: Det ble installert elbillader.

2026: Nye innerdører ble montert, og samtlige vegger og himling ble malt (med unntak av bad/vaskerom og bod).

## Ditt nye nabolag?

Beliggenheten gir kort gangavstand til Asker sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av servicetilbud som butikker, restauranter, kaféer, kino, bibliotek, teater og treningssentre. Her har du også Trekanten kjøpesenter som har gjennomgått en omfattende oppgradering. Høsten 2025 åpnet det en helt ny mathall på over 1 000 kvm i første etasje. Dette er et spennende løft for det kulinariske tilbudet i Asker sentrum.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Vestmarka ligger i gangavstand og frister med turstier, lysløyper og oppkjørte skispor. Flere populære badevann som Semsvannet og Hogstadvannet er lett tilgjengelig, i tillegg til idrettsanlegg som Føyka, golfbaner, svømmehall, tennisbaner, alpinanlegg, fotballbaner og ishall. For de som ønsker organiserte aktiviteter, finnes et bredt tilbud av lag og foreninger. En favoritt blant beboerne er turene på skogsstiene i og rundt golfbanen.

For familier er det en trygg gangvei til både barne- og ungdomsskole. Eiendommen sogner til Drengsrud barneskole og Solvang ungdomsskole, og den internasjonale skolen på Drengsrud ligger også i nærheten. Det er dessuten flere barnehager i nærområdet.

Beliggenheten gir enkel tilgang til hverdagslige behov og praktiske gjøremål. Det tar ca. 20 minutter å gå til Asker sentrum, mens nærmeste bussholdeplass ligger bare 7–8 minutters gange unna, med avganger hvert kvarter. En dagligvarebutikk finner man ca. 2 minutter unna med bilen, alternativt 9 minutter til fots.

## Uteområde

Beliggenheten er ideell for familier, i et trygt, rolig og etablert boligstrøk med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og aktivitetspark. Her bor man i vakre naturomgivelser, samtidig som det tar ca. 20 minutter å gå til Asker sentrum med gode fasiliteter og servicetilbud.

Nærhet til marka gir mulighet for aktive dager med golfbane, badevann, oppkjørte skiløyper og flotte turmuligheter sommer som vinter. Leiligheten er en del av en solrik tunbebyggelse, omgitt av store, grønne plener og små, koselige lekeplasser. Fellesområdet har også hyggelige sittegrupper, diverse beplantning og asfalterte internveier.

Tunhusene blir ivaretatt av sameiet og ble sist vedlikeholdt i 2024. Plassert i en høy 2. etasje ligger leiligheten solrikt til med fin utsikt mot Asker. Stuen har utgang til en sydvestvendt balkong som måler ca. 6,6 kvm. En markise er montert, og de gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

**Parkering**
Leiligheten disponerer parkeringsplass for én bil i felles garasjerekke. Det er montert ladestasjon i garasjen. Forbruk ved lading faktureres gjennom eget ladeabonnement.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

På sameiets fellesområde er det gjesteparkering.

## Kort prat med selger

**Hva kommer du til å savne med boligen og området?**
Leiligheten ligger i 2 etasje med fin utsikt mot Asker, Leiligheten er i tunbebyggelse og er omgitt av grønne plener (fellesområde) og små koselige lekeplasser. Leiligheten har en vestvendt solrik terrasse.

Det er kort vei til Asker sentrum og bussforbindelse i umiddelbar nærhet. I tillegg ligger leiligheten nært til marka, med badevann, turstier, oppkjørte skiløyper om vinteren, golfbane, tennisbane, barnehager, og en aktivitetspark like ved. Dessuten er det kort vei til Drengsrud barneskole. Den internasjonale skolen ligger også i gangavstand fra leiligheten.

Jeg har bodd i området i svært mange år, og kan gi mine aller beste anbefalinger. Dette gjelder både skole, fritid og miljø. Når det gjelder selve leiligheten, kan jeg også gi den mine beste anbefalinger. Den ligger solrikt til, er lettstelt, lys og innbydende. Passer perfekt til en liten familie, ektepar eller enslige. Leiligheten er nyoppusset og i tipp, topp stand.

**Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.**
Leiligheten ligger ligger lunt og koselig til i et lite tun. Samtlige naboer er svært hyggelige, selv om jeg personlig ikke kjenner alle. Jeg vil likevel trekke frem noen typiske trekk. Det er stille og rolig, har aldri hørt om nabokonflikter, og det er både barnefamilier og enslige som hører til i mitt nærmeste nabolag. Det er også et svært godt sameie og et meget velfungerende styre.

**Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?**
Mine favoritt turer er uten tvil området rundt golfbanen. Her er det mange, flotte tur alternativer. Man kan gå enkle turer, eller velge litt mer utfordrende alternativer. En mellomting er turen opp til Høgåstoppen. Den kan anbefales for både liten og stor. Alt i gangavstand fra Ånnerudtoppen. Har man barn, anbefales Hogstad vannet som badeplass.

# Øvrig informasjon

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger overtok eiendommen i april 2009. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

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

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Ny smøremembran. 2010.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Generelt vedlikehold utført i regi av sameie.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Boligelektrikeren, Asker Elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 16.11.2015.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Utført i regi av sameiet. 2024.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Skifte av jordfeilbryter. utført ab Boligelektrikeren 26.05.26.

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. Tidligere salgsrapport fra 2009.

**Bygningssakkyndig**
Johannes Barbantonis

**Byggemåte**
Leilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg fra 1993. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdør er med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber. Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i bod. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2010 er plassert under kjøkkenbenk. Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Nåværende eier har samsvarserklæringer for jobber gjennomført i deres eiertid. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på øvrige arbeider.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 7
TG-2: 6
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Vinduer: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.
- Bad/vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

**Innbo og løsøre**
Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkkenet (kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Gardiner
- Lamper (inkludert tak- og veggmonterte lamper)
- Vaskemaskin på badet

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

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Oppvarmingen er elektrisk, via stedvis panelovner og gulvvarme på badet. I 2017 ble det montert en ny føler og en ny termostat til varmekablene. For vedfyring er det en peisovn fra 2021 i stuen (Nordpeis).

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 001 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 3 206,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 2 767,34
TV Bredbånd kr 439

Felleskostnadene økte sist 01.04.2026, opp 6,6%.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

**Kommunale avgifter**
Kr 13 899,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. I tillegg kommer gebyr for feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Grunnpakke for tv/internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.
- Selger har benyttet ca. kr 3 000 pr år på ved.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 946 079,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 784 317,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Ånnerudtoppen Boligsameie, orgnr. 990212554

**Om sameiet**
Ånnerudtoppen Boligsameie - Sameiet består av 64 seksjoner. Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990212554, og ligger i Asker kommune. Gårds- og bruksnummer: 8/460.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid og utført vedlikehold i 2025:
- Rehabilitering av lekeplass med utskifting av råtne stokker og ny sand
- Klatre- og huskestativer ble renset, oljet og forsterket
- Trefelling for bedre lysforhold og fjerning av skadede trær
- Skadet takstein ble skiftet ut, samt utvendig inspeksjon av tak
- Videre oppfølging og kartlegging av vedlikeholdsbehov planlagt i 2026
- Opprettelse av høyrentekonto for bedre forvaltning av sameiets oppsparte midler
- Inngått Norgespris-avtale for å holde energikostnadene lave
- Styret har fulgt opp rimelig og rettferdig pris for elbillading
- Fellesgarasje ble rengjort under dugnaden

Av papirene fra årsmøtet 2026 fremkommer det ikke noe liste over planlagt vedlikehold i kommende periode.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 37 838,-pr. 27.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208367102

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 2 421 686,00
Innfrielsesdato: 30.03.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 28 391,- pr. 31.12.2026

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 932 769,-. Resultatet er en betydelig forbedring fra 2024 og skyldes blant annet lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert samt gode renteinntekter. Sameiet har positiv arbeidskapital og god likviditet.

I løpet av året er det gjennomført flere vedlikeholds- og forbedringstiltak, blant annet oppgradering av lekeplass, utskifting av skadet takstein og trefelling. Sameiet har også opprettet høyrentekonto for oppsparte midler og inngått gunstig strømavtale for å holde energikostnadene nede.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 602 431,-. Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt stabil drift og ordinært vedlikehold. Felleskostnadene økes med 6,6 % fra 1. april 2026 for å møte generell prisvekst og fremtidige vedlikeholdsbehov.

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

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Dyrehold må godkjennes fra styret.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82658301

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 13 870 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det medfølger 1/64 ideell andel i et realsameie på gbnr. 8/486. Dette er veien som går gjennom sameiet.

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

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

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

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

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

**Skoler og barnehager**
Ånnerud Barnehus SA
Ånnerudtoppen Barnehage
Føyka barnehage, Ånnerudveien

Drengsrud barneskole
Solvang ungdomsskole

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.06.1993. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Utvendige trapper, for store åpninger i opptrinn, max. 10 cm.
2. Spaltegulv, en del store kvister, bord må skiftes ut.
3. Terrasser for dårlig avstivet.
4. Feierstiger mangler.
5. Beslag på røykpipen.
6. Boder mangler. 50% garasjering må oppfylles.
7. Utomhusarbeider må utføres iflg. sist godkjente plan.

Økonomisksikkerhet vurderes ved brukstillatelse for blokk 1 og 2.
Dette arbeidet må være utført innen 01.10.1993.

Det er ukjent om overnevnte arbeider er utført. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. 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 til sameiet er stor og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles gangareal, annet fellesareal (fellesområde for de ulike husene), felles parkeringsplass, kjørevei, frisiktsone, felles lekeareal, blokkbebyggelse og kommunalteknisk virksomhet i henhold til reguleringsplan Ånnerud gård, omregulering datert 17.10.1990.

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

Det er igangsatt planlegging rundt ny Kommunedelplan for sentrale Asker.

Det er gitt tillatelse til oppføring av bolig i Gamle Drammensvei 298 som ligger nordøst for eiendommen.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Dagboknr 21862, tinglyst 31.08.1994, type heftelse: Pantsettelseserklæring kr 20 000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til sameiet.

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

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 36 424,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

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

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 11. juni 2026

**Megler**
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

**Meglerforetaket**
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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









50


hår
CAOZ
Sale

# Ånnerudtoppen 45B

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Drengsrud skole (1-7 kl.)**<br>337 elever, 19 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Asker International School (1-...**<br>626 elever, 30 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| **Hagaløkka skole (1-7 kl.)**<br>313 elever, 19 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| **Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>307 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Solvang ungdomsskole (8-10 kl....**<br>301 elever, 19 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | 6 min<br>2.6 km |
| **Bleiker videregående skole**<br>460 elever, 32 klasser | 8 min<br>3.3 km |

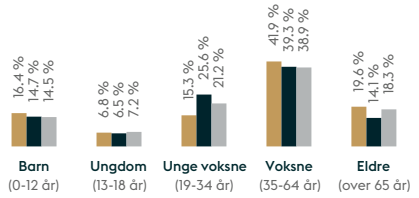
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Ånnerudjordet**<br>Linje 291 | 2 min<br>0.1 km |
| **Asker stasjon**<br>Linje L1, F4, F5, RE11, R12 | 21 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 26 min<br>25.9 km |
| **Oslo Gardermoen** | 56 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Ånnerudtoppen barnehage (1-5 å...**<br>81 barn | 1 min<br>0.1 km |
| **Ånnerud Barnehus (1-5 år)**<br>28 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Føyka barnehage Ånnerudveien (...**<br>37 barn | 7 min<br>0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ånnerud/Hogstad | 1 948 | 825 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 92/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 78/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Rådyrfaret balløkke | 3 min |
| Drengsrud skole | 5 min |
| EVO Asker Sentrum | 18 min |
| SATS Asker | 24 min |

*«Perfekt til familie med barn»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100




FINN

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


Furuholmen via Mobråtan 4,8
Gupu via Svensrud 4,3
Hovdehytta 9,1
Tveiter gård 1,8
Tveitersetra 4,2
Halvorsenhytta 4,2





# Ånnerudtoppen 45 B
# 1383 ASKER

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1993 |
| BRA: | 83 $m^2$ |
| BRA-i: | 65 $m^2$ |
| Rapportdato: | 5.6.2026 (Gyldig til 5.6.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 6 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 8 BNR: 460 SNR: 22

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Ånnerudtoppen 45 B
1383 Asker

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43599

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). |
| Avløpsrør | Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år. |
| Vannledninger | Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |
| Varmtvannsbereder | Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **29.5.2026** | **5.6.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Mildrid Grønseth Vårheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Ånnerudtoppen 45 B, 1383 Asker** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **8** | Bruksnr: | **460** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **22** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0101** | | |
| Byggeår: | **1993** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

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

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2010 | Eieren opplyser at baderommet ble renovert. | Nei |
| 2014 | Nytt kjøkken ble montert. | Nei |
| 2017 | Ny føler og termostat ble montert i varmekabler til baderom. | Ja |
| 2022 | Nytt gulv i leiligheten (med unntak av bad/vaskerom og bod). | Nei |

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Det ble installert elbillader. | Ja |
| 2026 | Nye innerdører ble montert, og samtlige vegger og himling ble malt (med unntak av bad/vaskerom og bod). | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **65** | **65**<br>Romfordeling:<br>Entre/gang, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken og 2 soverom. | **0** | **0** | **7** |
| **1. etasje** | **18** | **0** | **18**<br>Romfordeling:<br>Garasje med bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **83** | **65** | **18** | **0** | **7** |

## Kommentar til arealberegning

Det følger med en bod på ca. 4,4 m2 i bakkant av garasjeplass i felles parkeringsanlegg. Garasjen med plass til en bil på ca. 13,5 m2 og det er montert el-billader. Syd-vestvendt balkong med tilgang fra stuen på ca. 6,6 m2. Flere gjesteparkeringsplasser i sameie.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er etablert en syd-vestvendt balkong på ca. 6,6 m2 i trekonstruksjon, gulvet er med malte terrassebord. Det er installert markise. Rekkverk i malt treverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkongen blir fortløpende vedlikeholdt etter behov, sist malt i 2026. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass. | |

## 6.3 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Kaldloft med adkomst fra gang, via takluke med skyvestige. | |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** | **TG-1** |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| Kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). | |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.7 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i bod.

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

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Diverse elektrisk arbeid som det foreligger samsvarserklæringer for. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ukjent |
| Nåværende eier har samsvarserklæringer for jobber gjennomført i deres eiertid. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |




Kursfortegnelse sikringsskap.

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

Oppsummering av elektrisk

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

## 6.9 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med understøttelse | |
| Årstall | |
| 2010 | |
| Størrelse | |
| 120 liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Det er ikke påvist avvik i ventilasjons løsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Dog oppfyller ikke løsningen dagens krav til ventilasjon av rom/boliger. Det anbefales å montere klaffventiler på yttervegger eller luftventiler i vinduer.

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Eieren informerte om at baderommet ble renovert i 2010. Det skal være lagt smøremembran på gulv og vegg (minimum i dusjsonen) og nye fliser på gulv og vegg. Ny innredning ble montert i 2021.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Gulvet med noe ujevn fall. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er likevel så pass med fall på gulv mot sluk at ved utett sluk vil vannet renne i sluk fremfor over terskel. Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan også forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Det registreres misfarging av fuge i dusjsonen.

| Anbefalte tiltak overflater |
|---|
| Bom på flis indikerer løser fliser og fuge. Dette kan medføre større skader i underlaget til gulvet og bør dermed repareres ved at man tar opp løse fliser og samtidig sørge for å ivareta tetsjikt før flisene limes igjen på plass. Misfarget fug i dusjsonen bør erstattes. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |

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

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Tilgang til bod. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

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

### Fuktmåling

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

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet

**2. etasje**



# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Mildrid Grønseth Vårheim | 9578-5999-4-1058568 | 2026-05-27 14:01:15 |

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
27. mai 2026

Oppdragsnummer
33-0125/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ånnerudtoppen 45B, 1383 ASKER

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Mildrid Grønseth Vårheim

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
24. april 2009

**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: 82658301
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Nye våtromsvegger, smøremembran og fliser.

---

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

**Arbeid som er utført:** Ny smøremembra. 2010

---

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

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gererelt vedlikehold utført i regi av sammeie.

---

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

Nei

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Boligelektrikeren, Asker Elekriske

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 16.11.2015

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utført i regi av sameiet. 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Skifte av jordfeilbryter. utført ab Boligelektrikeren 26.05.26

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tidliger salgsrapport fra 2009

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 33-0125/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Mildrid Grønseth Vårheim** | **2026-05-27** |

Identifikasjon

Mildrid Grønseth Vårheim

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




| Adresse | |
|---|---|
| **Ånnerudtoppen 45B, 1383 ASKER** | |
| Dato for energimerking<br>**27.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-302566** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**16226459** |
| Gårdsnummer<br>**8** | Bruksnummer<br>**460** |
| Seksjonsnummer<br>**22** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## 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<br>**1993** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**67,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**47,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **197,49 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **222,85 kWh/m²** | **11 035 kWh** |

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Benedicte Margrethe Bratvold
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: b.bratvold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0125/26 . Vår ref.: 6983-1-22 Dato: 27.05.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Ånnerudtoppen Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 990212554 |
| Seksjonseier: | Vårheim, Mildrid Grønseth |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 22 |
| Adresse: | Ånnerudtoppen 45 B, 1383 ASKER |
| Seksjonsnummer: | 22 |
| Gnr. | 8 |
| Bnr. | 460 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82658301.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra januar 2020. Tidligere forr.fører: Accountor v/Jon Ræder. Forsikring: Gjensidige polisenr: 82658301 Parkering:S. 1-40 (tunhusene) disponerer biloppstillingsplass med bod på terreng. Seksjonseier kan sette opp garasje, for egen regning, etter samtykke fra styret.S. 41-64 (blokkene) disponerer biloppstillingsplass i fellesgarasje. Sameiet utsteder garasjebevis. Felleskostnadene øker med 6,6% fra 01.04.2026 Kostnad for TV/Bredbånd kollektivavtale er kr 439 fra 01.09.2024 Dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208367102 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,75% |
| Restsaldo | 2 421 686,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2032 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 206,34,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 2 767,34 | |
| TV Bredbånd | 439,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 157,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 979,- |
| Annen formue: | 28 391,- |
| Gjeld: | 39 560,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208367102 |
| Restsaldo: | 37 838,66 |
| Kapitalkostnader: | 648,75 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37 838,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# SAMEIEVEDTEKTER

# FOR

# ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 22.09.1993 med endringer vedtatt på sameiermøte 30.05.1994, 24.04.1996, 20.11.1996, 20. april 1998, l. april 2000, 18. april 2001, 1. april 2004, 22. april 2008, 29. april 2013 , 28. april 2014,. 25 april 2016, 24.april 2017, 23 april 2018, og 18.04.2024.

## § 1
## Innledning

Eiendommen gnr. 8,bnr. 460 er i overenstemmelse med oppdelingsbegjæring av l. april 1993 delt opp i 64 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for sameierne.

Forøvrig gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 2017-06-16-65 med ikrafttredelse l. januar 2018.

## § 2
## Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Forøvrig har sameierne felles bruksrett til bygninger, tomt og fellesinnretninger.

## § 3
## Disposisjon over utenomhusarealer

Alle utenomhusarealer er fellesareal, dog slik at alle seksjoner i l. etasje disponerer et areal på I meter, regnet fra bygningens veggliv. Ved seksjonenes utgang på stuesiden disponeres et areal med lik bredde som overliggende veranda samt I meter utover overliggende verandas dybde/bredde, dog ikke til hinder for gjennomgang til fellesområder via vinkelen til tunhusene og ikke til hinder for ferdsel rundt husene. Innenfor begrensningene over kan seksjonseier bygge terrasse i tilsvarende utforming som fasade og opprinnelige terrasser i sameiet, innenfor området seksjonseieren disponerer over. Byggingen skal godkjennes av styret eller flertallet på årsmøtet før igangsettelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom terrassen krever byggemelding eller andre tillatelser fra det offentlige gjelder § 10 andre ledd tilsvarende. Terrassebygging utover dette krever godkjenning av 2/3 flertall på årsmøtet.

Det disponible areal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Sameierne er forpliktet til å delta i dugnad, på fellesarealene, som bestemmes av styret.

## § 4
## Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen kan bare finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke mr dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas. Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

## § 5
## Disposisjon over biloppstillingsplass, boder og garasjer

Hver seksjon disponerer en nummert biloppstillingsplass.

For seksjon 41 til 64 (blokkene) disponeres biloppstillingsplass i fellesgarasje. For seksjon I til 40 (tunhusene) disponeres biloppstillingsplass med bod på terreng. På disse plassene står seksjonseier fritt til å sette opp garasje med styrets samtykke for egen regning.

For garasjene utsteder sameiet garasjebevis.

Ytre vedlikehold av boder og garasjer er boligsameiets ansvar.

Overdragelse av garasjer kan bare skje i forbindelse med salg av den seksjon garasjeplassen er knyttet til.

## § 6
## Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlig ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

## § 7
## Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten etter godkjenning fra styret. Godkjenning oppnås ved søknad til styret hvor opplysninger om dyret finnes. Søknadsskjema kan mes fra styret. Det ligger i styrets rett å trekke denne tillatelsen tilbake dersom gjeldende regler ikke overholdes. Dyr skal ikke forlates uten tilsyn på fellesarealet. Det er enhver dyreeiers plikt å se til at ekskrementer ikke bli liggende på fellesområdet.

Gjeldende regler for båndtvang, støy, lufting, renslighet o.l. skal overholdes.

Utover dette gjelder vanlige regler for husdyrhold. Det er ikke tillatt å sette opp innhegninger e.l. se punkt for utearealer.

Eierseksjonslovens § 28 ordensregler 0m husdyrhold gjelder tilsvarende.

## § 8
## Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, herunder indre vedlikehold av utvendige boder og garasjer for tunhusene, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning og inn i seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Ventilasjonsanlegget i hver enkelt seksjon skal til enhver tid være i drift. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar.

## § 9
## Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere.

## § 10
## Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Seksjonseier er ansvarlig for å undersøke og vurdere hvorvidt forandringen av seksjonen krever byggemelding eller andre tillatelser fra det offentlige. Ved påbygging som krever byggemelding skal byggemeldingen godkjennes og innsendes av styret for den enkelte sameiers regning. Alle kostnader i forbindelse med påbygg skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Endring av husfarge må besluttes av sameiermøte med 2/3 flertall.

## § 11
## Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer.

Ansvaret for tilstrekkelig forsikring av en enkelte bygning tilligger sameiet ved styret.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver sameier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. Kostnadsbidrag betales forskuddsvis hver måned. For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond.

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

Kostnadsbidrag betales forskuddsvis hver måned.

## § 12
## Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert enkelt år.

## § 13
## Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

## § 14
## Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis sameier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en sameier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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 sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 38.

## § 15
## Sameiermøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Innkalling med vedlegg til sameiermøte kan skje elektronisk. Sameiermøte ledes av styrets leder.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer Esl.41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

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

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

## § 16
## Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 10% av årlig kostnadsbidrag fra alle seksjoner.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ 54 annet ledd, 60 første ledd og 67 sjette ledd, kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. Esl. §§ 40 og 49.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

## § 17
## Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder , 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene 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 styremedlemmer.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner, § 49, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf. Esl. § 60, l. ledd.

## § 18
## Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

## § 19
## Panterett overfor sameiet

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 20
## Tvister

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

## § 21
## Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

## § 22
## Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

# Husordensregler for Ånnerudtoppen Boligsameie

**Med endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 24.04.1996 Sist endret på ordinært sameiermøte 18.04.2024**

Husordensreglene pålegger seksjonseierne visse plikter og en viss regulering av deres bruk av leilighetene og boligsameiets fellesområder. Hensikten med husordensreglene er å skape så gode og trivelige forhold som mulig innen boligsameiet i leilighetene, mellom naboer og på utearealene.

Husordensreglene er å oppfatte som en del av vedtektene og skal strengt overholdes.

## Bruk av leilighetene

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Musikkøving tillates ikke etter kl. 20:00 og ikke på søn- og helligdager.

Bruk av bor eller annen støyende redskap, samt bruk av vaskemaskin, tørketromler, sentrifuger, m.m. som er av en slik art at de oppfattes som støyende av naboer, skal ikke anvendes etter kl. 22:00. For musikkundervisning eller annen virksomhet av noe slag skal det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret og alle andre beboere i huset må samtykke.

Seksjonseiere er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Ved installasjon av ovn, peis, ildsted, o.l. skal dette meldes og godkjennes av brannvesen, dette i henhold til gjeldende lover for bruk av ny pipe.

Fett eller kaffegrut som tømmes i vask eller sluk forårsaker forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ledninger og rør ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, o.l., er seksjonseier ansvarlig for, også overfor andre eierseksjoner.

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. Seksjonseier er ansvarlig for å hindre vannskader på egen og andres leiligheter, samt utbedre skaden så raskt det lar seg gjøre. Seksjonseier er ansvarlig for vannskader som oppstår ved feilaktig bruk av våtrom. Dette skadeansvar gjelder egen såvel som tilhørende eierseksjoner.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann. Sørg for fri tilgang til alle koblingsbokser.

Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

Det er forbudt å riste tepper, klær o.l. fra verandaer, svalganger, vinduer, o.l. Det må ikke tilkobles tørketrommel til lufteanlegget.

## Trappeoppgangene/svalganger

Innvendige trapper og gulv vaskes minst en gang pr. uke. Utgangsdøren hører med til oppgangen. Vegger og vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden eller oftere hvis det er påkrevet.

Beboerne blir seg imellom enig om vaskeordning. Hvis noen er uskikket eller av annen grunn ikke kan utføre arbeidet, må det det stilles vikar.

Barnevogner, sportsvogner, trehjulssykkel, kjelker, ski, akebrett, o.l. kan ikke tillates plassert i trappeoppgangene. Trappeoppgangene, tun og svalganger må ikke benyttes på en slik måte at andre blir sjenert eller at bygningen påføres skader/endringer.

Påse at barna ikke rabler, skriver eller på annen måte kliner til vegger og gulv i trappeoppganger, svalganger, garasjer, boder og vegger generelt. Alle er behjelpelig med å holde det ryddig og pent.

Vask vegger når det er behov for det.

Husene skal vaskes ved dugnad.

**Søppel**

Søppel pakkes slik at det ikke oppstår sjenerende lukt. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens retningslinjer. Søppel som ikke får plass eller ikke kan kildesorteres i oppsatte beholdere må seksjonseier selv levere til egnet gjenvinningsstasjon.

Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor av de oppsatte beholdere. Dette gjelder ikke for plastavfall, som settes ved beholderne for papir-, rest- og matavfall. Plastavfall vil hentes i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende tømmekalender. Det er ikke tillatt å sette ut plastavfall tidligere enn to dager før avfallet hentes av kommunen. Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde seg oppdatert på kommunens tømmekalender.

**Garasjer, fellesboder, boder**

Fellesboder må ikke brukes til lagring utover sykler, sparkstøttinger, ski, barnevogner, o.l. Bensin, brannfarlige/giftige væsker, propan, etc. må ikke lagres her. Tobakksrøking og bruk av åpen ild i fellesrom og garasjer er forbudt. Barn har ikke lov til å oppholde seg i fellesgarasjen uten i følge med en voksen. Påse at fellesgarasjen alltid er låst.

**Husdyrhold**

Det er ikke tillatt å holde dyr uten etter godkjenning fra styret. Styret vil som gjeldende regel alltid gi tillatelse til husdyrhold, såfremt regler for båndtvang, lufting, renslighet, støy, o.l. blir overholdt.

Dette vil ligge i styrets rett å trekke denne tillatelsen tilbake, ved gjentatte brudd på reglene.

Utover dette gjelder vanlige lover for husdyrhold. Det er ikke lov å sette opp innhengninger, m.m. se pkt. for uteareale ne.

**Utearealene**

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantning. Lær barna at det ikke skal brytes kvister eller gjøres annen skade på omgivelsene. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Felling av trær/rydding må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd og kommunegartneren har gitt sin tillatelse. Det er tillatt for barna å leke på plenene, men dette bør unngåes den første tiden etter snøsmeltingen og etter beplantning.

Bruk av utearealene skal ikke skje slik at det er til unødvendig sjenanse for beboerne. Som regel vil området umiddelbart rundt vinduer, verandaer og utgangsdører, være forbeholdt den enkelte beboer, dog innen rimlighetens grenser, rett under overliggende veranda, samt 1 meter fra husvegg. Unntaket er at det skal være gjennomgang til fellesområdet via vinkelen i tunhusene. Det er ikke lov å gjerde inn områder med gjerde, busker, o.l. uten at det er vedtatt av sameiet og det aktuelle området ikke innbefatter fellesareal som lekeplass, gangstier, o.l.

**Kjøretøy**

Sykler og lignende skal parkeres på de opparbeidede plasser (boder, garasjer, fellesboder, o.l.), for dette og ikke hensettes ved innganger, mot vegger, etc. Mopeder, motorsykler, o.l. kan kun parkeres på parkeringsplassene.

Biler skal parkeres på tildelt plass i garasjer, carport eller foran boder - ikke langs veiene, på snuplasser eller på gjesteparkeringen. Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester. Et kort opphold for av- og pålessing eller av- og påstigning må rimligvis tillates. Kjør særdeles hensynsfullt på boligsameiets område.

Besøkende biler bør rette seg etter ovennevnte regler for kjøring og parkering. Buss, lastebil, campingvogn, båt og avskiltede biler må ikke plasseres på boligsameiets område. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende eiers regning.

**Tunhusene**

Det er ikke lov å henge opp bilder, store tepper speil eller annet pynt i gangene i tunhusene.

**Diverse**

Oppsetting av flaggstenger, innhengning, markiser eller noen form for endringer av fasader eller terrenget rundt, er ikke tillatt uten styrets tillatelse. Dette gjelder også endring av farger på alle utvendige fasader, tak, garasjer, boder, o.l. Slike endringer skal skje etter en felles plan for hele området.

U9314242

Kommune
Asker

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Ark. Bakken og Edland A/S
Postboks 381
1371 Asker

Byggherre (navn, adresse)
Boligområder A/S
Postboks 845
4301 Sandnes

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Årnesåd gård, 1370 Asker | 8 | 4 | Tunhus A, Bog C | |

| | |
|---|---|
| Deres søknad | Dato 15/1-91 |
| Arbeidets art | Nybygg |
| Byggets art | Boligbus |
| Behandling/vedtak | Vedtak dato 13/3-91 Saksnr. 89200194 |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Utvendige trapper, for store åpninger i opptrinn, max. 10cm.
2. Spiltrapp, indel store kvister, bord må skiftes ut.
3. Trinesser for dårlig avstivet.
4. Fiusbiger mangler.
5. Beslag på røykpiper.
6. Bodet mangler. 50% garasjering må oppfylles.
7. Utomhusarbeider må utføres ifølg. sist godkjente planer. Økonomisikkerhet vurderes ved brukstill. for blokk I og II.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/10-93

UNDERSKRIFT

Sted: Asker bygningsvesen Dato: 21/6-93. Signatur/Stempel: Asker Bygningsvesen e. fullm. Harald Aas.

[X] ansvarlig søker

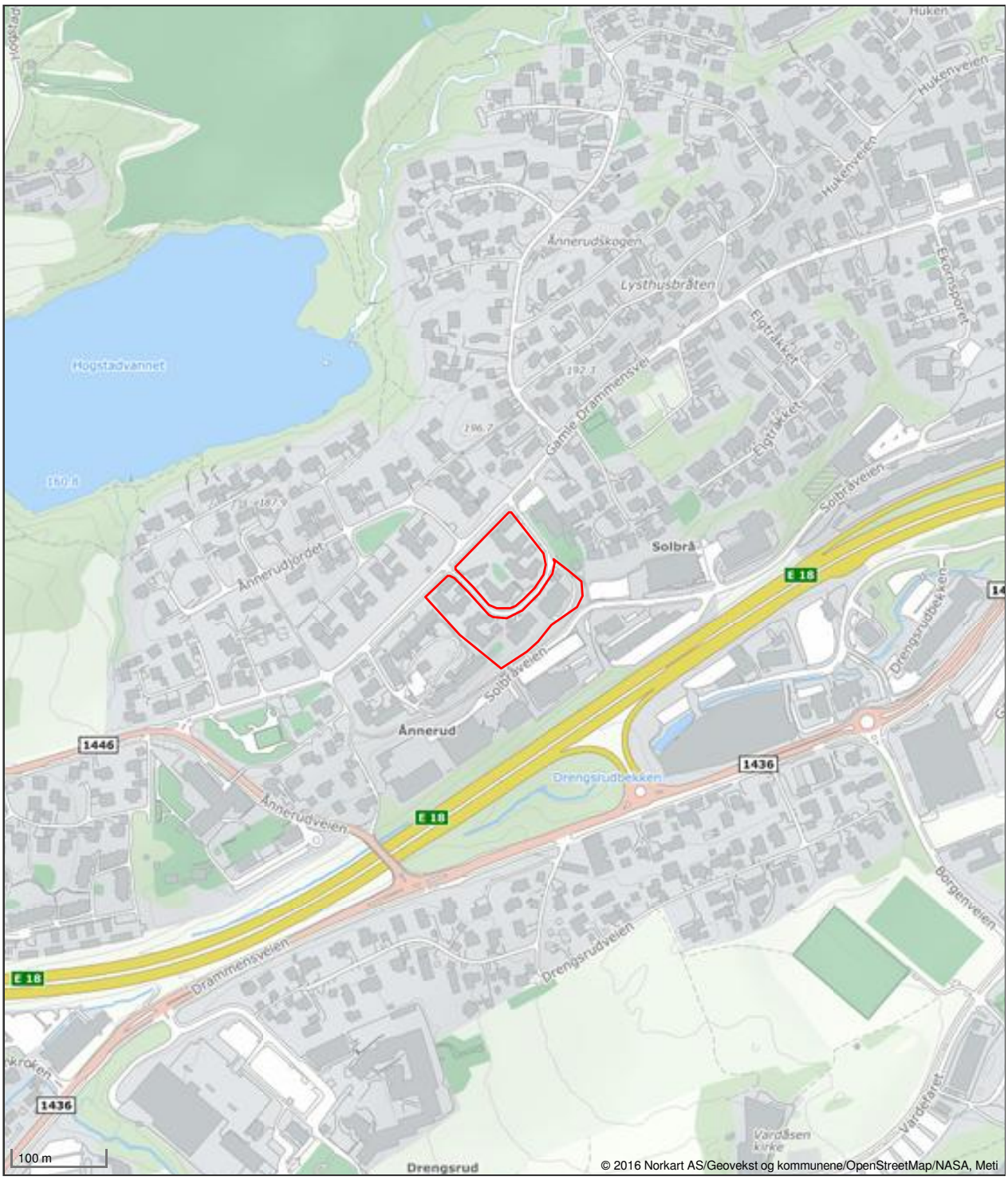
Navn: Rune Gjelsvik Adresse: Rina 7

[X] annen

Navn: Byggherren Adresse: 1920 Sørumsand

Utskriftsdato: 27.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/460//




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

Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 8/460/0/22
Adresse: Ånnerudtoppen 45B
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

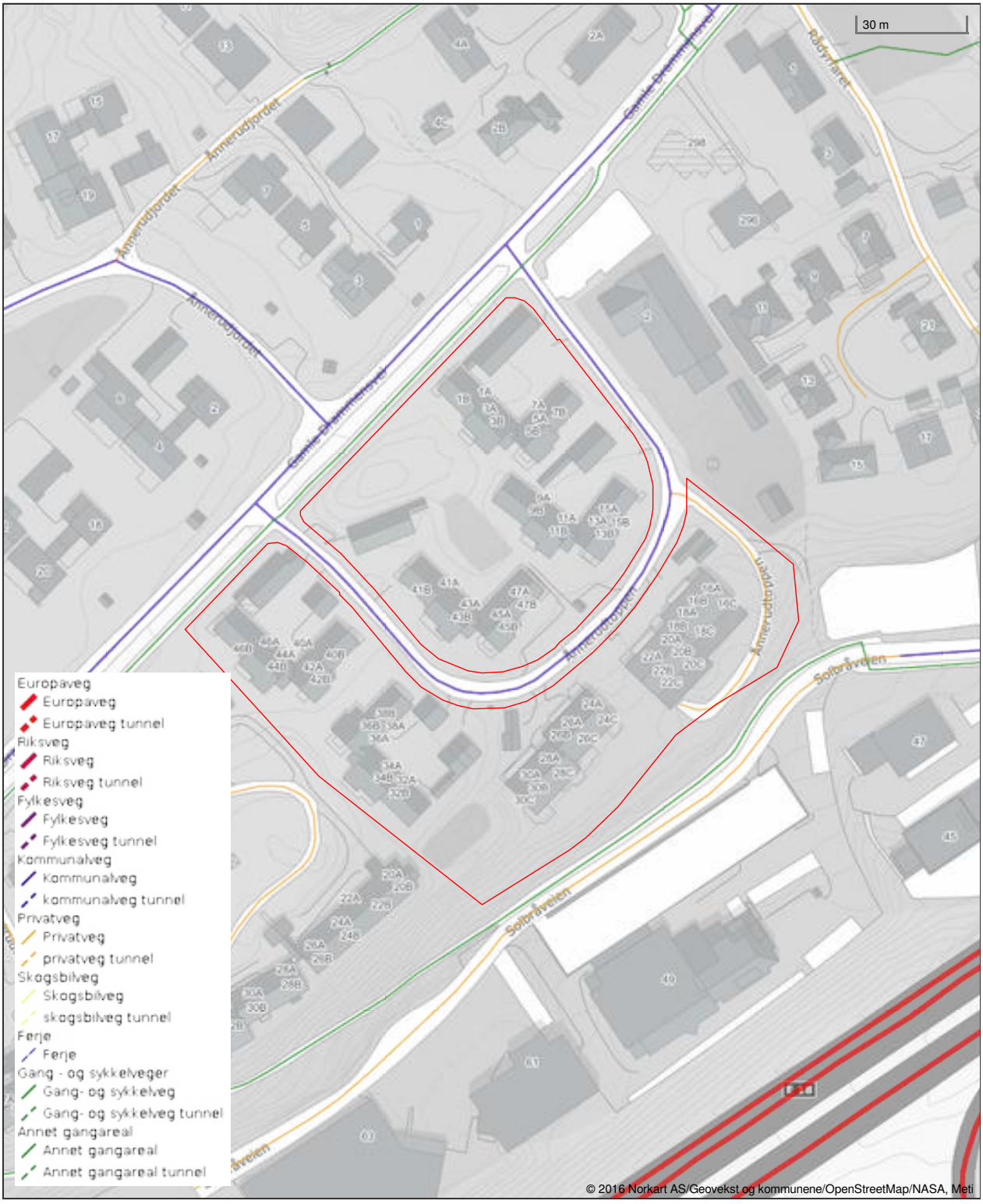
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 27.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 8/460//




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

Asker kommune

# Ledningskart

Eiendom: 8/460/0/22
Adresse: Ånnerudtoppen 45B
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 8/460/0/22
Adresse: Ånnerudtoppen 45B
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1500

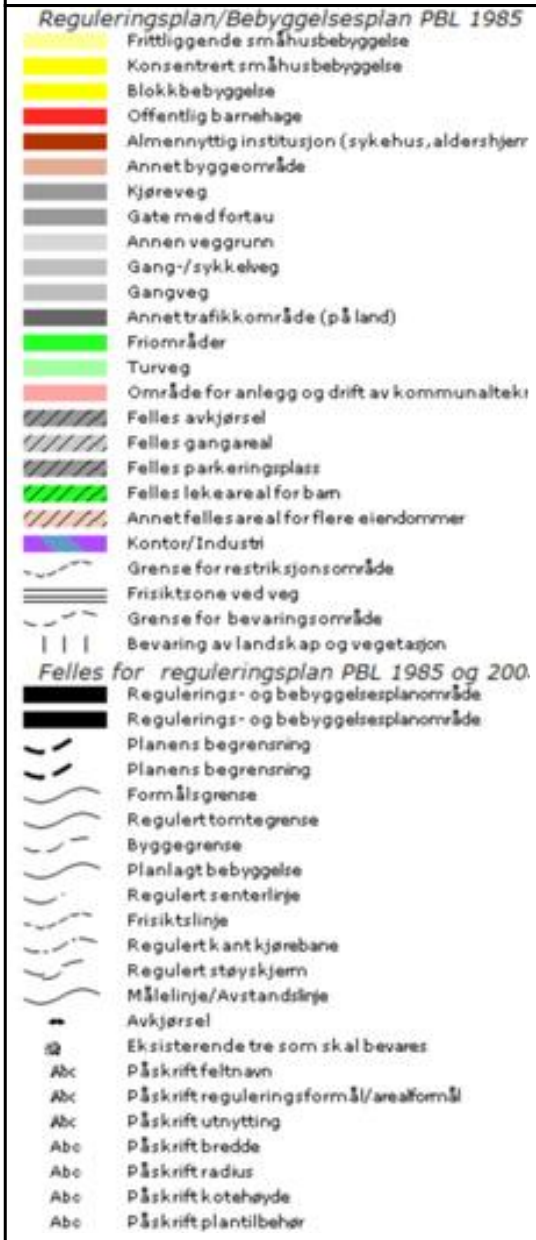
N

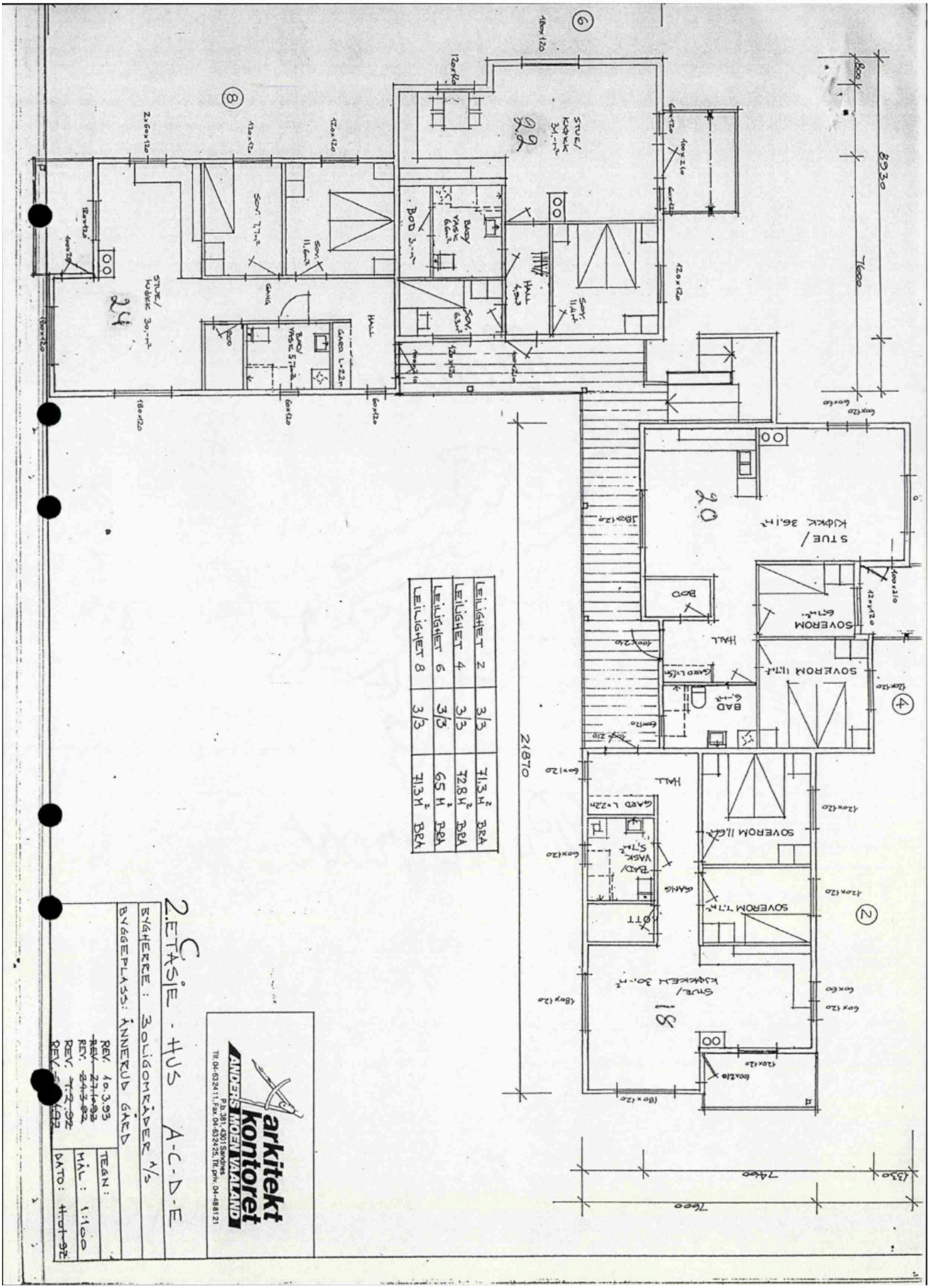
UTM-32




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




2. ETASJE - HUS A-C-D-E
BYGHERRE: BOLIGOMRÅDER A/S
BYGGEPLASS: ÅNNERUD GÅRD
TEGN:
MÅL: 1:100
DATO: 11.01.93
REV. 10.3.93
REV. 27.1.93
REV. 24.3.93
REV. 7.2.93
arkitekt kontoret ANDERS MOEN VAALAND
LEILIGHET 2 3/3 71.3 M² BRA
LEILIGHET 4 3/3 72.8 M² BRA
LEILIGHET 6 3/3 65 M² BRA
LEILIGHET 8 3/3 71.3 M² BRA
STUE/ KJØKK 36.1 M²
SOVEROM 11.7 M²
SOVEROM 6.7 M²
BAD 6.7 M²
SOVEROM 11.6 M²
SOVEROM 7.7 M²
STUE/ KJØKKEN 30.1 M²
21870
8930
7600

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0125/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ånnerudtoppen 45B 1383 ASKER
Matrikkel: Gnr 8, bnr 460, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 8, bnr 486 (ideell andel 1/64) 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:

**Nadia Strand**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060