

Biterudveien 32



Velkommen til

# Biterudveien 32



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

# Biterud / Asker

Moderne rekkehus fra 2019 med 3 soverom, kontor, 2 bad, 2 stuer & flere uteplasser nær Asker. To garasjeplasser m/lader

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 200 000,- |
| Fellesgjeld | 31 583,- |
| Omkostninger | 246 820,- |
| Totalpris | 9 478 403,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 298,- |
| BRA-i | 134 kvm |
| Totalt BRA | 136 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Rekkehus |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2019 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Hege Jøldal |
| Telefon | 976 78 363 |
| E-post | h.joldal@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

**Velkommen til Biterudveien 32, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.**

Boligen ligger fint til i et bilfritt, barnevennlig og sosialt nabolag, like ved Solvangskogen. Kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og Asker sentrum. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med skiløyper rett utenfor døren og kort vei til Semsvannet og buss.

Høydepunkter:

- Hele boligen har fått TG-0 og TG-1 som er de beste karakterene
- Oppgradert med flere tilvalg
- 3 soverom, 2 stuer, 2 bad og separat toalettrom
- Etablert eget kontor i 2. etasje
- Balansert ventilasjon og peisovn
- Sentralstøvsuger
- Flotte uteplasser med gode solforhold gjennom dagen
- Fint utsyn til Solvangskogen
- 450m til buss
- 10-15min gange til Asker
- Jansløkka og Solvang skolekrets
- To garasjeplasser, én med lader

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 134 kvm |
| BRA-e: | 2 kvm |
| Totalt BRA: | 136 kvm |
| TBA: | 41 kvm |

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
Underetasje 55 kvm: Gang, bad, bad/vaskerom, 2 soverom og teknisk rom/bod.
1. etasje 49 kvm: Entré/gang, toalettrom, kjøkken og stue.
2. etasje 30 kvm: Loftstue, soverom og kontor.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjelleretasje 2 kvm: Sportsbod på ca 1,6 kvm i felles garasje.

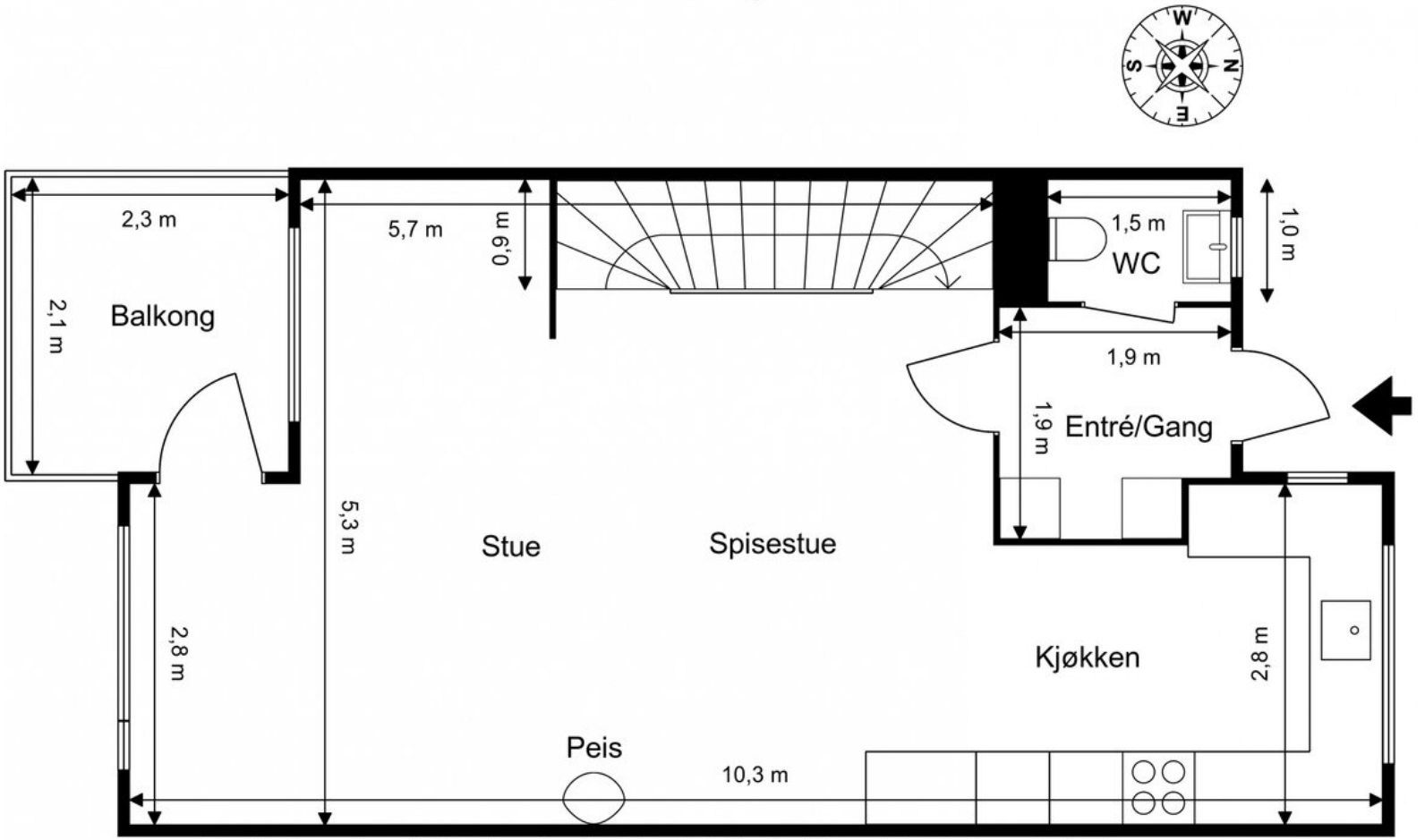
Det gjøres særskilt oppmerksom på at overnevnte sportsbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Boden er merket med nr. 32 og er tinglyst som tilleggsdel iht. reseksjoneringen fra 2025.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
Underetasje 19 kvm: Syd-vestvendt markterrasse ved hovedsoverom.
1. etasje 5 kvm: Syd-vestvendt terrasse ved stue.
2. etasje 7 kvm: Syd-vestvendt terrasse ved loftstue.
2. etasje 10 kvm: Nord-østvendt terrasse ved loftstue.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.08.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk,

BOLIGTAKSTMANNEN

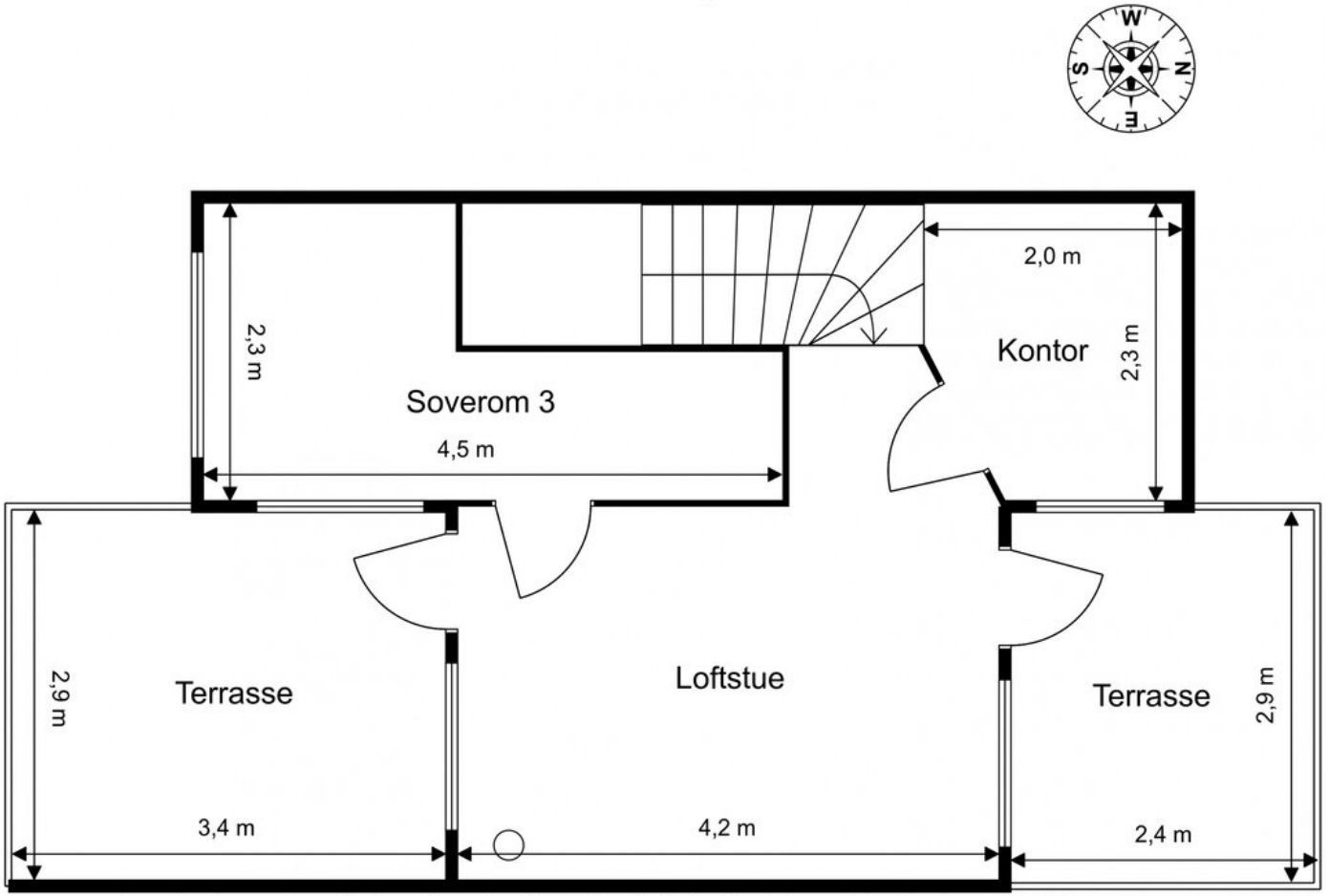
# Biterudveien 32, 1383 Asker
## 1. Etasje




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

BOLIGTAKSTMANNEN

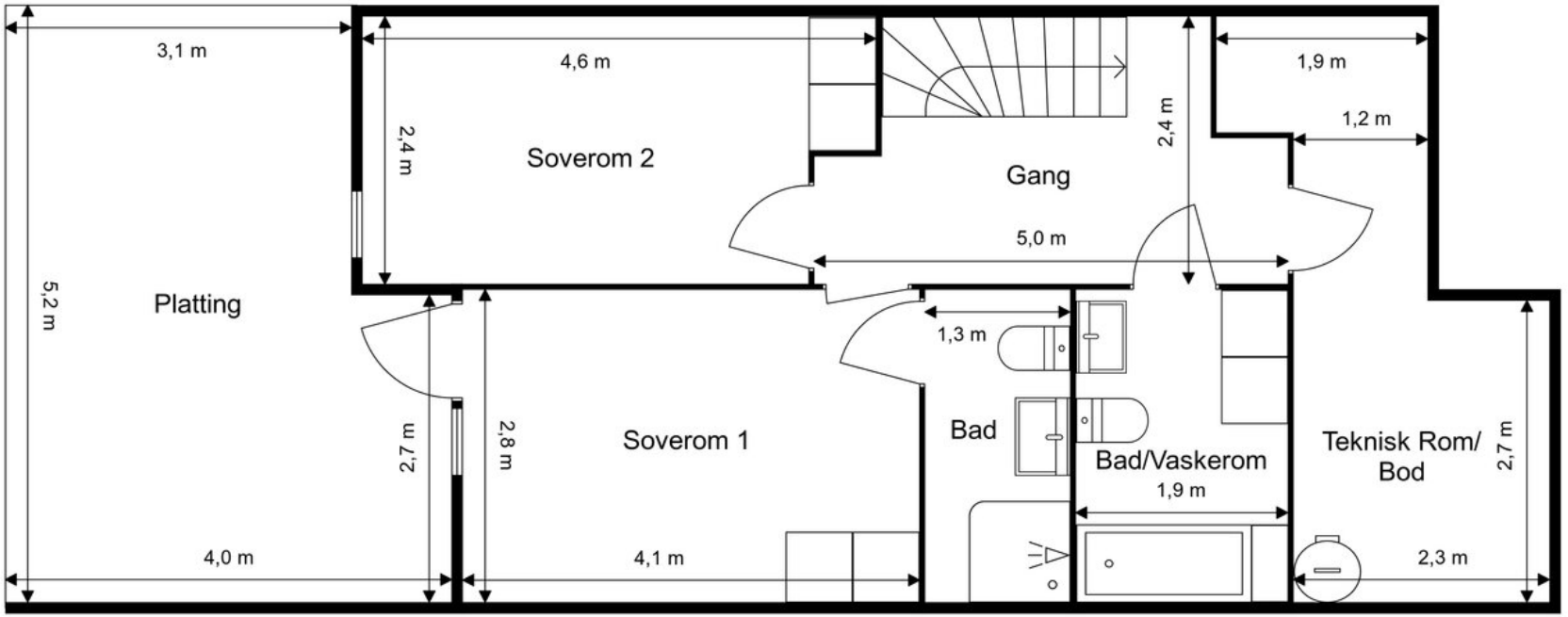
# Biterudveien 32, 1383 Asker
## 2. Etasje




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

BOLIGTAKSTMANNEN

# Biterudveien 32, 1383 Asker
## U-etasje




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

# Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Entréen har flislagt gulv med varme. Her er det smarte oppbevaringsløsninger med både plassbygde garderobeskap med skuffer, samt sittebenk som gjør det enkelt å holde orden på yttertøy og sko. En funksjonell og innbydende velkomst til boligen.

Toalettrom i 1. etasje
Ved entréen i 1. etasje er det et separat toalettrom, perfekt når man har gjester. Toalettrommet er innredet med vegghengt klosett og servantskap med nedfelt servant. Over servanten er det speil, og rommet har et lite vindu som gir naturlig lys og luftemulighet. Det er flislagt gulv med varme.

Kjøkken
Oppgradert kjøkkenet fra Kvik og innredet med lysegrå, glatte fronter som gir et stilrent preg. Løsningen består av høyskap, over- og underskap, samt belysning under overskapene. Mellom benkeplate og overskap er veggen malt. Benkeplaten er i kompositttmateriale (Kvik Core) og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandebatteri i krom med dusjfunksjon. Det er integrerte hvitevarer med induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er også montert komfyrvakt og aquastopp. Det er varmefolie i gulvet.

Stue og spisestue
Stuen oppleves lys og innbydende med store vindusflater som rammer inn den grønne utsikten og slipper naturen helt inn. Den åpne løsningen mot spisestuen gir en sosial romfølelse, og her er det god plass til både sofakrok og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse. Midt i rommet finner du en stilren peisovn som skaper både varme og hygge. Det er parkett på gulv og varmefolie i stuen.

Stue i 2. etasje og kontor
Loftstuen i øverste etasje er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater og direkte utgang til terrasse på begge sider. Rommet har plass til sofagruppe eller TV-krok, og fungerer utmerket som en ekstra stue eller lekerom. I tillegg er det etablert et lukket kontor i denne etasjen, praktisk innredet med plass til skrivebord og oppbevaringsløsninger.

Soverom
Boligen har tre soverom, med ett i 2. etasje ved loftstuen og to i underetasjen ved badene. Hovedsoverommet i underetasjen er romslig og innbydende, med eget bad og direkte adkomst til markterrassen - perfekt for å starte dagen ute i grønne omgivelser. De to andre rommene er lyse og trivelige, ideelle som barnerom, men fungerer også utmerket som gjeste- eller kontorrom.

Bad ved hovedsoverom i underetasje
Det første badet er flislagt på både gulv og vegger. Det er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning over, samt vegghengt klosett med innebygd sisterne. Dusjsonen er utstyrt med innfelte dusjdører i herdet glass. Videre har rommet varmekabler i gulvet og nedsenket himling med innfelte downlights.

Bad/vaskerom i underetasje
Det andre badet er kombinert med vaskerom og er flislagt på og vegger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning over, samt vegghengt klosett med innebygd sisterne. Her finnes også et frittstående badekar. Vaskesonen er praktisk utformet med laminert benkeplate og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det varmekabler i gulvet og nedsenket himling med innfelte downlights.

Lagringsplass
I underetasjen er det en bod kombinert med teknisk tom av god størrelse. I tillegg har boligen en sportsbod på ca 1,6 kvm i garasjekjelleren.





















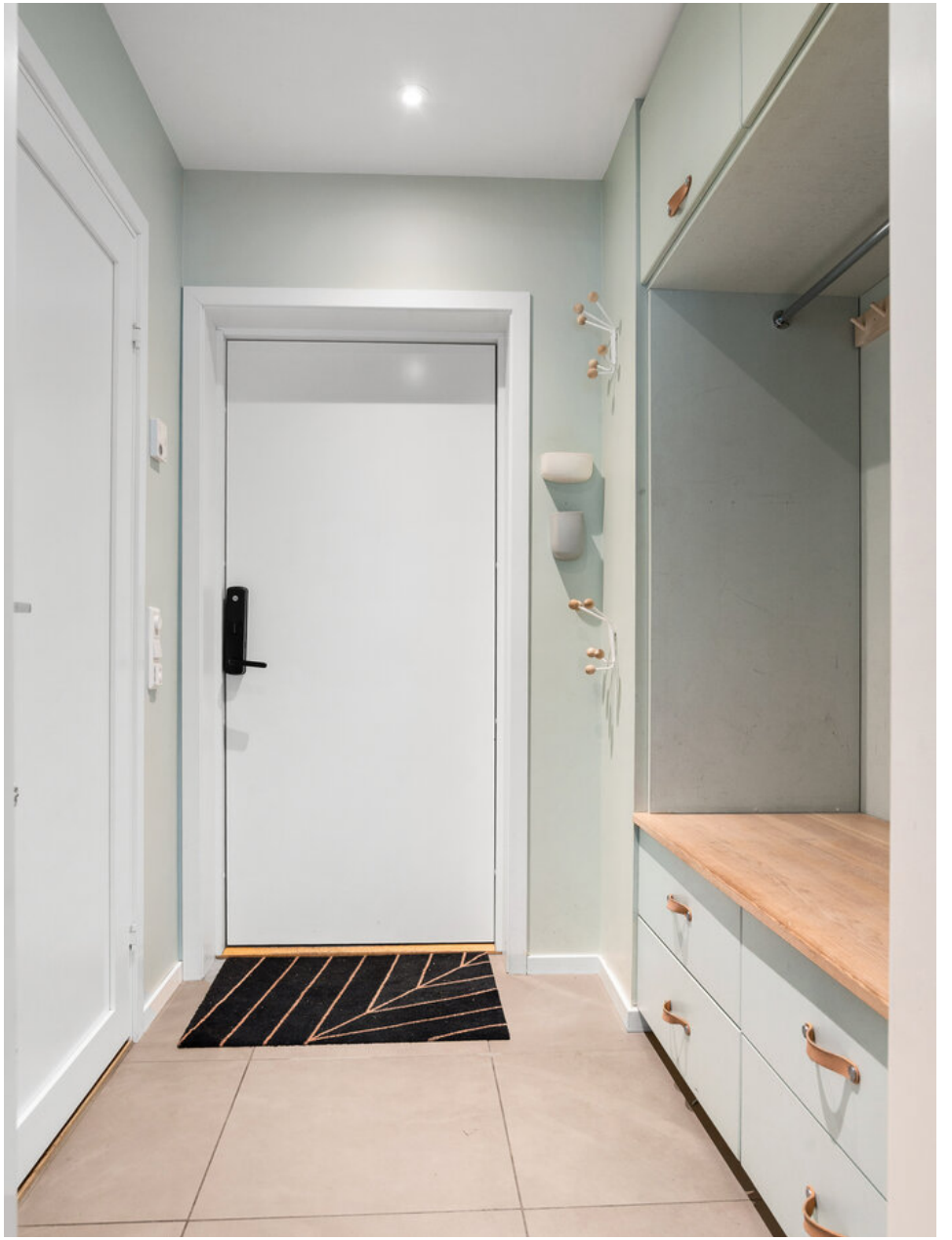

PASTA
PIZZA






SOYA


YAH


























disse
øyeblikkene
















SIEMENS
SIEMENS


Big box.
Large size,
easy to carry.
Clas Ohlson



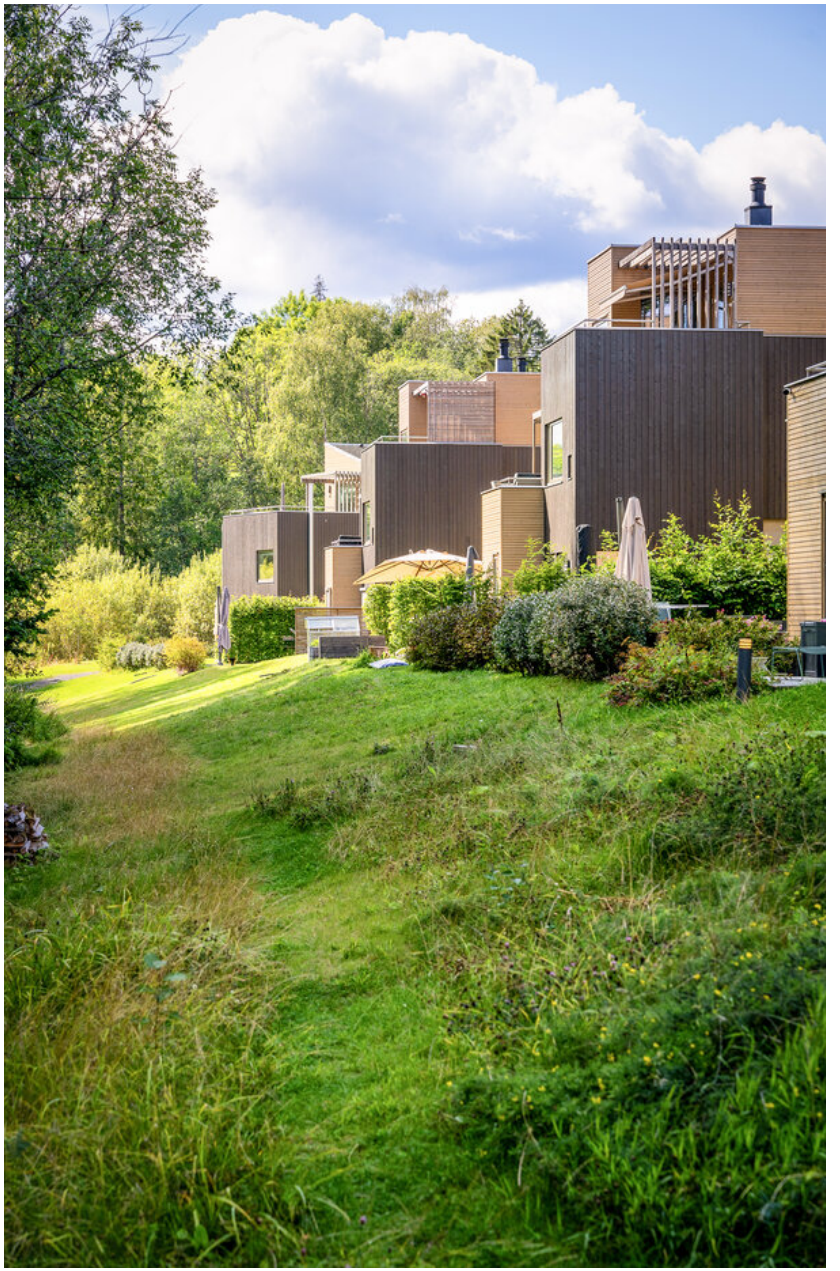



32


30
32

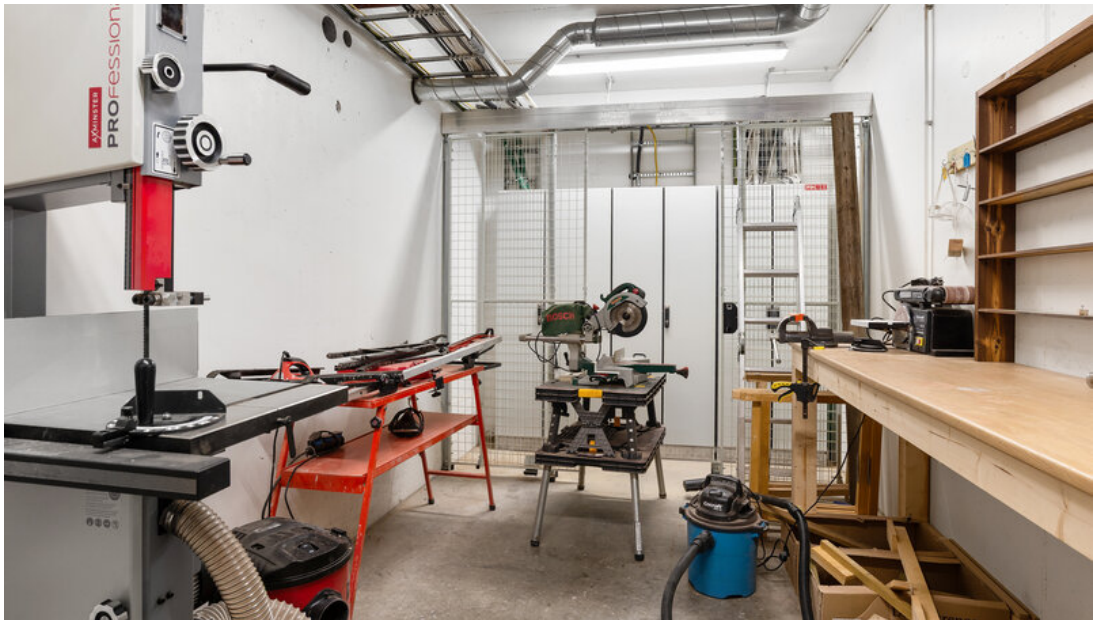









9
8
7


PROFESSIONAL
BOSCH




LØYPE
Solli gård -
Vestlia 1,5
LØYPE
Lierskogen 4
Asker 7,5
LØYPE
Lysløype
klassisk og skøyting
LØYPE
Myggheim 2
Mikkelsbonn 10



# Ditt nye nabolag

Dette boligfeltet byr på det beste av to verdener - et sosialt nabolag med godt fellesskap, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket med utsyn til Solvangskogen. Her bor man stille og rolig, men med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Området er bilfritt og barnevennlig.

Området har flotte turmuligheter året rundt. For småbarnsfamilier er Solvangskogen et populært og kortreist turmål, mens de som ønsker en lengre løpetur ofte trekker opp til Semsvann eller golfbanen. Om vinteren er det skiløyper rett utenfor døren, og det å kunne ta på seg skiene like utenfor husveggen og gå hele veien til Solli er en helt magisk opplevelse. For de som sykler, er turen ned til sjøen via Leangen både rask og naturskjønn.

Det er kort vei til idrettsanleggene på Føyka og ballbingen ved Solvang – perfekt for barn med mye energi og voksne som vil være aktive. Skole- og barnehagetilbudet i området er svært godt, med flere barnehager i gangavstand. Solvang ungdomsskole ligger kun tre minutter unna, og Jansløkka barneskole ligger 1,6–1,9 km unna, avhengig av hvilken rute man velger. Førsteklassingene har tilbud om skolebuss.

Boligen ligger svært sentralt, med ca. 12 minutters gange til Asker sentrum og alt det har å by på av butikker, restauranter, kaféer, servicetilbud og kultur. Trekanten kjøpesenter, biblioteket, kinoen og konserttilbudet gir mangfold i hverdagen. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Extra på Askerholmen, er i gangavstand, og det er kort vei til buss i Semsveien. Asker stasjon nås på 12 minutter til fots og har hyppige avganger mot både Oslo og Drammen – toget bruker ca. 18 minutter til Nasjonalteateret og 12 minutter til Drammen, noe som gjør dette til et ideelt område for pendlere.




Jansløkka skole
Et enestående springbrett




Kaffebrenneri
VI HAR FERSK-PRESSET
Kaffe
brenneriet



# Biterudveien 32

Nabolaget Solvang - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Asker International School (1-...** | 600 elever, 29 klasser | 22 min 🚶 1.9 km |
| **Jansløkka skole (1-7 kl.)** | 395 elever, 21 klasser | 23 min 🚶 2 km |
| **Hagaløkka skole (1-7 kl.)** | 300 elever, 18 klasser | 6 min 🚗 2.5 km |
| **Solvang ungdomsskole (8-10 kl....** | 319 elever, 20 klasser | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)** | 313 elever, 21 klasser | 6 min 🚗 2.8 km |
| **Asker videregående skole** | 486 elever | 21 min 🚶 1.8 km |
| **Bleiker videregående skole** | 460 elever, 32 klasser | 6 min 🚗 2.8 km |

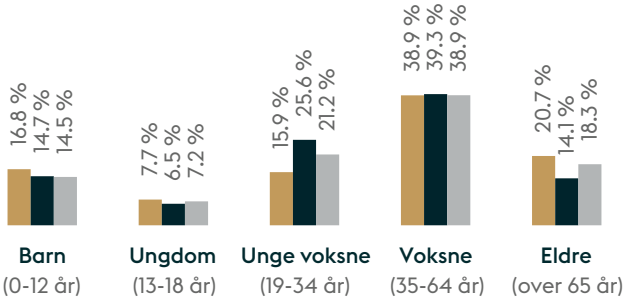
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Nedre Frydendal** | Linje 291 | 5 min 🚶 0.3 km |
| **Asker stasjon** | Totalt 8 ulike linjer | 17 min 🚶 1.5 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 27 min 🚗 25.1 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 57 min 🚗 |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Frydendal barnehage (1-5 år)** | 59 barn | 3 min 🚶 0.2 km |
| **Furuly Bhg (2-5 år)** | 30 barn | 13 min 🚶 1.1 km |
| **Hanevold Barnegård (1-5 år)** | 54 barn | 16 min 🚶 1.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Solvang | 1 467 | 655 |
| 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 89/100

### Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Solvang ungdomsskole | 4 min |
| Øvre Frydendal ballplass | 7 min |
| EVO Asker Sentrum | 14 min |
| SATS Asker | 18 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Gateparkering
Lett 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

# Biterudveien 32

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
33-0184/25

### Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Biterudveien 32, 1383 ASKER
Gnr 1, bnr 460, snr 12 (ideell andel 1/1)  i Asker kommune

### Selgere
Per Einar Kroghrud
Hilde-Mari Gunnberg Seipajærvi

### Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)
31 583,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 231 583,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperpakke rekkehus* (valgfritt))
230 770,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
232 120,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke rekkehus))
246 820,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke rekkehus))
---
9 463 703,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke rekkehus))
9 478 403,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke rekkehus))
---

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
2019

### Antall soverom
3

### Parkering
Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Garasjeplassene er tinglyst tilleggsdel til seksjonen iht. seksjoneringen. Plassene er merket med nr. 8 og 9 i følge selger.

Det er montert én ladestasjon for elbil ved garasjeplass nummer 8. Strømforbruk betales kvartalsvis via faktura fra sameiet.

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

## Modernisering og påkostninger

2019 - Oppgradert med tilvalg:
- Kjøkken med høyskap, benkeplate, blandingsbatteri med dusj, kjøkkenvifte og stekeovn
- Trapp med eiketrinn
- Varmefolje i gulv i stue og på kjøkkenet
- Oppgraderte fliser på våtrom
- Entré/gang med varmekabler
- Baderomsinnredning og armaturer i alle våtrom ble også oppgradert
- Sentralstøvsuger montert
- Utvidet elektro installasjon med ekstra stikkontakter og spotter i tak
- Plassbygde garderobeskap i entré/gang og under trapp i U-etg.
- Samtlige overflater (vegger og himling) i boligen ble malt
- El-billader ble montert

2020:
- Fasadene ble beiset
- Ny platting i U-etg bygd av Asker Tømrermesterbedrift AS

2021:
- Montert glass baldakin over inngangsdør, utført av Rekkverkeksperten AS
- Det ble satt opp en lettvegg slik at det ble separat rom til kontor i 2 etg.

2024:
- Det ble i regi av sameie installert avfukter i garasje.

I tillegg er det montert plissegardin fra Kjells Markiser på kjøkken og i loftstuen.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i mai 2019. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Oppheng dusj over badegard, festet med tigerfix på flis.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Dette ligger i FDVen overtatt fra Axer og Familiehus, dokumentert varmekabler med bilder fra Leithe Elektro. Flere aktører: TECE Norge - innbygningssisterner, betjeningsplater Vikingbad - Dusjvegger Korsbakken Trading - armatur, porselen, baderomsinnredninger Rørteknikk VVS - sanitær Familiehus flis Alt oppført og dokumentert ifm bygging av Biterudhagen 2018-2019.

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. Montert glass baldakin over inngangsdør på flere av rekkene. Rekkverkeksperten AS, November 2021 Ny platting u.etg av Asker Tømrermesterbedrift AS, 06.08.2020 Utbedring av fukt i garasje med installasjon av avfukteranlegg (i regi av styret), April 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Oppsatt lettvegg for kontor/gjesterom i 2. etg av faglært tømrer.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Balansert ventilasjonsrens gjennomført Februar 2025, Ventertek AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.  Bonden Krogh, gravde opp plenen på forsiden og byttet jord og la ferdiggress. Mai 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Nytt sameiet bygget etter Tek10, hvor det er krav om radonforebyggende tiltak.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Noe trange vinduer, utbedret ifm 1-års befaring i 2020.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Feil på musebånd i alle rekkene ved innflytting 2019 førte til mus i enkelte enheter. musebånd utbedret og musebørste installert under kledninger. Ingen kjennskap til mus siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Et krydderglass falt ned på koketoppen i vår slik at glassplaten knuste i det ene hjørnet. Den fungerer fint men vi skal bytte platetoppen og har bestilt service for å bytte den så fort som mulig.

## Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

## Byggemåte

Rekkehus over tre plan, herav en underetasje. Byggeår er 2019. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg på teknisk rom. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2022 plasser t på teknisk rom. Ventilasjon i boligen er av type balansert ventilasjon, med aggregat plassert i teknisk rom. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i boligen som det trekkes ut.

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: 3
TG-1: 28
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 0

Hele boligen har fått TG-0 og TG-1 som er de beste karakterene.

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:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lysekrone oppe i 2 etg.
- Lysekrone over spisebord i 1 etg.
- De to pendlene over kjøkkenvindu
- Vegglampe ved spisebord
- Skotørker bad 1 etg.
- Noen av knaggene (maze) og kurver i gang.
- Spotter tilknyttet HUE lyssystem
- Brun hylle i 2 etg.
- Stringhyller kontor 2 etg.
- Stringhylle kjøkken
- Muuto trebokser i stue.
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Kjøleskap bod u.etg.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende.

Iht. husordensreglene plikter den som leier ut å melde dette til styret og forretningsfører.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

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

### Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av elektrisitet og vedfyring. I stuen er det peisovn. Det er gulvvarme på begge bad, i entré, toalettrom og stue i 1. etasje og kjøkken. Varmefolien i stue og kjøkken i 1. etasje, samt panelovnene kan styres med wifi.

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. 16 600 kWh. Selger har i tillegg benyttet mellom 10-15 sekker ved i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 298,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, parkering, drift og vedlikehold, styrehonorar, renovasjon, snøbrøyting, avdrag og renter på andel fellesgjeld, grunnpakke internett (fiber) og garasje.

Felleskostnadene fordeles slik:
Grunnpakke internett kr 190,-
Parkering kr 700,-
Fellesutgifter kr 2 408,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Kr 16 708,-

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp.

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

### Andre utgifter

Grunnpakke for internett fra Globalconnect er inkludert i felleskostnadene. Muligheter for å oppgradere hastigheten hvis ønskelig. Selger har hatt abonnement 1000/1000 til kr 599,- i måneden.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 843 875
Som sekundærbolig: kr 7 375 500

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Biterudhagen Eierseksjonssameie, orgnr. 923728392

### Om sameiet

Sameiets navn er Biterudhagen Eierseksjonssameie. Eierseksjonssameiet har adresse Biterudveien i Asker kommune, gnr. 1 bnr. 460. Sameiet består av 42 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.09 2019. Eiendommen ble reseksjonert 21.07.2025.

Eiendommen er delt opp i totalt 43 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

Det er inngått rammeavtale med Kjells markiser og det er spesifisert hvilken type solskjerming som skal benyttes i Biterudhagen.

Sameiet har gjennom flere år hatt åpne reklamasjonssaker opp mot utbygger, blant annet knyttet til utfordringer med underjordisk garasjeanlegg og lekkasjeproblematikk i enkelte enheter. Noen av sakene ble lukket i løpet av 2024, enten gjennom forlik eller gjennom avtale om utbedring av ekstern part (Blikkenslageriet AS)

Styrets arbeider i 2024 og nåværende status:
- Reseksjonering av utbyggers eierandel i garasjen til fellesareal (gjesteplasser) og boder (i henhold til forlik). Saken ble opprinnelig sendt til kommunen i 2024, men ble underkjent av Kartverket. Styret har jobbet med å supplere søknaden med manglende underlag og ny søknad ble sendt til kommunen mars 2025 - Reseksjoneringen ble tinglyst 21.007.2025.
- Lekkasjer i piper og carporter J-rekken (nr. 51 A, B, C og D). Lekkasjene ble reklamert før reklamasjonsfristen på 5 år, og utbedringer iverksatt for utbyggers regning. Arbeidene er ikke ferdigstilt ennå.
- Lekkasjer F-rekka (nr. 52-62) har vist seg å være mer omfattende enn først antatt og utbedringene som ble gjort høsten 2024 er ikke tilstrekkelig. Det er i mars 2025 i igangsatt nye årsaksvurdseringer. Styret har mottatt årsaksrapport som brukes i videre prosess mot utbygger.
-Styret har i 2024 besørget kontroll og service på brannslukkere i de respektive eierseksjonene. Dette skal gjøres hvert femte år. Det er også besørget rens av ventilasjonsanleggene i eierseksjonene for de som ønsket det.
- Det har vært bytte av brannsensor i C/D-oppgang for å forhindre at den ga

alarm i utide.
- Det har blitt montert akustikk-dempende plater i trappehus A og C/D.
- Installasjon av avfukter i garasje med rørgjennomganger. Dette har vist seg å gi meget god effekt på fuktighetsnivå og inneklima i garasjen.
- Av pågående og forestående prosjekter gjelder i første rette utbedringen av fukt og lekkasjeproblematikk og F-rekken og sluttføring av arbeidene i J-rekken.
- Styret vil i 2025 vurdere utbedring av utebelysning i sameiet.
-Oppdatering av tekniske føringer vil blant annet se nærmere på hvordan den enkelte eierseksjon bedre kan utnytte nordvendte/undersolte plener som er vanskelig å holde pene, f.eks. erstatte/bygge opp med heller og kantsetin innenfor hekker og område for egen bruksrett.

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 31 583,-pr. 18.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208554506
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 1 114 693,00
Innfrielsesdato: 30.05.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208554514
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 49 301,00
Innfrielsesdato: 30.11.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 16 439,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 33 391,-. Beløpet ble overført fra opptjent egenkapital. Underskuddet i 2024 skyldes i hovedsak høye kostnader til drift og vedlikehold, spesielt knyttet til utbedringer av fukt- og lekkasjeskader i F-rekken. Det er i mars 2025 i igangsatt nye årsaksvurdseringer. Styret har mottatt årsaksrapport som brukes i videre prosess mot utbygger.

I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 246 582,-.

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

## Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og trivselsregler er vedlagt.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 88614227

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 350 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.

Beboerne har tilgang til felles sykkelparkering, smørebod og et lite snekkerverksted i garasjen.

Boligen har flere flotte uteplasser, med minst en i hver etasje. Samtlige uteplasser er med trykkimpregnert trevirke, og det er installert strøm og utelys.

Utenfor stuen i 1. etasje finner du en sydvestvendt terrasse på ca. 5 kvm. Her er det god plass til et lite sitteområde hvor man kan nyte solen. Terrassen er delvis skjermet med spiler som gir en lun følelse og reduserer innsyn, samtidig som det bevares en åpenhet mot omgivelsene. Utsikten går mot frodig natur med trær og grøntområder som skaper en naturskjønn ramme rundt uteplassen.

I 2. etasje er det to uteplasser, plassert på hver sin side av loftstuen. På den ene siden finner du en nordøstvendt terrasse på ca. 10 kvm, hvor man kan nyte morgensolen før solen kommer tilbake om kvelden. På motsatt side ligger en sydvestvendt terrasse på ca. 7 kvm. Her er det plass til loungemøbler. Begge terrassene har rekkverk i tre kombinert med ståldetaljer, som gir et moderne preg og samtidig skjermer godt.

Den siste uteplassen finner vi i underetasjen, utenfor hovedsoverommet. Her ligger en sydvestvendt markterrasse på ca. 19 kvm med god plass til spisegruppe. Det er fint utsyn mot de grønne omgivelsene. Selger forteller at de har hatt trampoline utenfor terrassen i underetasjen.

På sommerstid sol fra tidlig morgen på terrassen i 2. etasje over kjøkken. Videre får man sol fra rundt kl 7-8 tiden på uteplassene som vender mot skogen til den går rundt hushjørnet ved 19.30-tiden i følge selger. Fra da er det sol på terrassen ut mot gaten til i 21-tiden.

Uteplassene er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen iht. seksjoneringsbegjæringen. Videre fremkommer det av vedtektene at man har eksklusiv bruksrett til utendørsareal i umiddelbar tilknytning til egen bruksenhet, slik som det er inntegnet på vedlagt kart til vedtektene.

### Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Nabolaget består av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

### Skoler og barnehager

Frydendal barnehage
Furuly barnehage
Sem barnehage
Solgården barnehage
Hanevold barnegård

Jansløkka barneskole
Solvang ungdomsskole

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.11.2021.

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

### 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 fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private adkomstveien går over gnr. 1, bnr. 465 som eies av en privatperson som og eier Biterudveien 53 og 55. Megler har ikke lyktes med å finne tinglyst veirett for denne delen av veien. Øvre del av den private veien går inn på sameiets fellesområde.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt to reguleringsplaner. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, naturområde, lekeplass og energianlegg iht. reguleringsplan Biterud B3 datert 10.05.2016. Videre er totalt 4 kvm av eiendommen til sameiet regulert til frittliggende småhusbebyggelse og bevaring av bygninger iht. reguleringsplan Biterud datert 31.10.2001.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, bevaring naturmiljø, nåværende blå/grønnstruktur og 1 kvm er avsatt til LNRF iht. Kommuneplan for Asker 2023-2035.

Store deler av sameiets eiendom ligger i område for bevaring av kulturmiljø. Dette er et stort område som strekker seg over landbruksområdene opp mot Solli og helt opp til Finnsrudvannet på Ånnerud. Området i nordvestlige Asker preges av

kupert landskap, dyrket mark og innsjøer. Historisk har det vært et jordbruksområde med små gårder, kalkbrenning og håndverkstradisjoner. Bebyggelsen domineres av sveitserstil, med enkelte eldre gårdsmiljøer bevart. Flere kulturminner er fredet, og området har høy historisk og opplevelsesmessig verdi.

Gnr. 14, bnr. 190 som ligger på oversiden av eneboligene på feltet mot nord er regulert til lek, men er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen er i dag en del av Frydendal barnehage. Eiendommen vil kunne bebygges i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 84087, tinglyst 30.01.2012, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver er gnr 1, bnr 235 (Biterudveien 49A) og 475 (Biterudveien 49B og C). Nevnte eiendommens gis rett til å anlegge og ha liggende vann- og avløpsledning med tilhørende innretning på eiendommene iht. kart. Det gis adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn.

Dagboknr 671982, tinglyst 13.08.2013, type heftelse: Erklæring/avtale. Rettighetshaver er gnr 1, bnr 475 (Biterudveien 49B og C). Gnr. 1, bnr. 460 (sameiets eiendom) og senere fradelte eiendommer eller seksjoner er forpliktet til å holde vegetasjonen lavere enn 2 meter på felles naturområde som grenser til vestgrensen til gnr. 1, bnr. 475 (Biterudveien 49B og C).

Dagboknr 1208541, tinglyst 31.08.2018, type heftelse: Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver er Elvia AS. Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse. Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og adkomstrett. Avtalen gjelder for nettstasjon, transformator med tilhørende apparater og kabler/ledninger.

Dagboknr 378853, tinglyst 30.03.2021, type heftelse: Erklæring/avtale. Rettighetshaver er Asker Kommune. Bestemmelse om spillvannsledning, vannledning, overvannsledning med kummer og om vedlikehold av anlegg/ledninger. Biterudveien Eierseksjonssameie gir Asker kommune rett til å anlegge og ha liggende nevnte ledninger over sameiets eiendom iht. kart. Det må ikke bygges eller foretas tiltak slik at vedlikehold kan hindres, eller et ledningsnett utsettes for skade.

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

## Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,69% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 200,- per stk. -

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 038,-

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 22. august 2025

## Ansvarlig megler

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

## Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER

Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Biterudveien 32

# Biterudveien 32
# 1383 ASKER

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2019
BRA: 136 m$^2$
BRA-i: 134 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 28 | 0 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 1 BNR: 460 SNR: 12
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Biterudveien 32
1383 Asker

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

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

**TG-1**

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

**TG-2**

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

**TG-3**

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

**TG-IU**

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34743

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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



# 3. Rapportsammendrag

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

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger på grunn av oppsatt skillevegg på kontoret i 2 etg. Dette er derimot ikke et søknadspliktig tiltak.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**20.8.2025**

Rapportdato
**22.8.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Hilde-Mari Gunnberg Seipajærvi**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Per Einar Kroghrud**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av det ovenfornevnte samt den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." 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: **Biterudveien 32, 1383 Asker**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **460** Festenr:
Seksjonsnr: **12** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Rekkehus**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er flatt, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2019 | Oppgradert med tilvalg: kjøkken med høyskap, benkeplate, blandingsbatteri med dusj, kjøkkenvifte og stekeovn. Trapp med eiketrinn, varmefolje i gulv i stue og på kjøkkenet, type fliser på våtrom og entre/gang med varmekabler. Baderomsinnredning og armaturer i alle våtrom ble også oppgradert. Sentralstøvsuger. Utvidet elektro installasjon med ekstra stikkontakter og spotter i tak. Plassbygde garderobeskap i entre/gang og under trapp i U-etg. Samtlige overflater (vegger og himling) i boligen ble malt. El-billader ble montert. | Ja |
| 2020 | Ny platting i U-etg bygd av Asker Tømrermesterbedrift AS. Fasadene ble beiset. | Ja |
| 2021 | Det ble satt opp en lettvegg slik at det ble separat rom til kontor i 2 etg. Montert glass baldakin over inngangsdør, utført av Rekkverkeksperten AS. | Ja |
| 2024 | Det ble i regi av sameie installert avfukter i garasje. | Ja |



# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Rekkehus

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 57 | 55 | 2 | 0 | 19 |
| **1. etasje** | 49 | 49 | 0 | 0 | 5 |
| **2. etasje** | 30 | 30 | 0 | 0 | 17 |
| **Totalt m²** | **136** | **134** | **2** | **0** | **41** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | 55 | 45 | 10 | Gang, baderom, bad/vaskerom og 2 soverom. | Teknisk rom/bod. |
| **1. etasje** | 49 | 49 | 0 | Entre/gang, WC-rom, kjøkken, spisestue og stue. | |
| **2. etasje** | 30 | 30 | 0 | Loftstue, soverom og kontor. | |
| **Totalt m²** | **134** | **124** | **10** | | |

## Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med nr. "32" på ca. 1,6 m2. Det er etablert en platting i U-etg på ca. 19 m2, en balkong i 1 etg på ca. 5 m2 og 2 terrasser i 2 etg. på henholdsvis 7 m2 og 10 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det følger med to romslige biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjelleren, nr. 8 og nr. 9. Det er installert el-billader i plass nr. 8. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiet tomt for sameie på totalt ca. 15.350 m2.



# 6. Hovedrapport

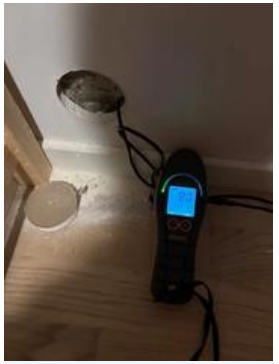
## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| **Oppsummering av drenering** | **TG-1** |

## 6.2 Grunnmur og fundament

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

## 6.3 Rom under terreng



Hulltaking med fuktmålinger i yttervegg i teknisk rom/bod - rom under terreng - viser normale fuktverdier.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| **Oppsummering av rom under terreng** | **TG-1** |

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i teknisk rom/bod.. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong, Terrasse, Platting |

I U-etg er det etablert en syd-vestvendt platting på ca. 19 m2 med tilgang fra kjellerstue. I 1. etg. er det en syd-vestvendt balkong på ca. 5 m2, og i 2. etg er det etablert en syd-vestvendt terrasse på ca. 7 m2 og en nord-østvendt terrasse på ca. 10 m2, begge med tilgang fra loftsstue. Samtlige uteplasser er med trykkimpregnert trevirke, og det er installert strøm og utelys.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.5 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader, døren mellom entre/gang og stue er med en glassrute.

| | |
|---|---|
| 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-1** |

## 6.6 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning, Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Fasadene ble beiset i 2021.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-1** |

## 6.7 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| **Oppsummering av renner og nedløp** | **TG-1** |

## 6.8 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Flatt tak |
| Inspisert fra | Via stige |
| Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp? | Nei |
| Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk? | Nei |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| **Oppsummering av takkonstruksjon** | **TG-1** |

## 6.9 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Papp |
| Inspisert fra | Via stige |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av taktekking** | **TG-1** |

## 6.10 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |
| **Oppsummering av utstyr på tak** | **TG-1** |

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Betongdekke |

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.



| | |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Det er montert en vedovn i stuen.



Pipeløp på taket.

| | |
|---|---|
| Type pipe | Stål |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra taket |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
| **Oppsummering av ildsted/skorstein** | **TG-1** |

## 6.13 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 Kvikk med lysegrå glatte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i kompositttmateriale, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Små hakk på kanten til kjøkkenbenk.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.14 Lovlighet

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

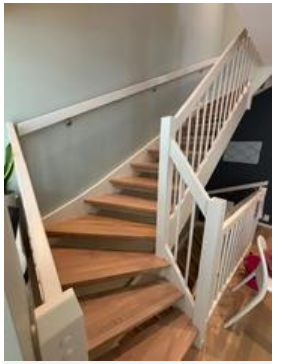
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger på grunn av oppsatt skillevegg på kontoret i 2 etg. Dette er derimot ikke et søknadspliktig tiltak.

| | |
|---|---|
| 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.15 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Ja |
| Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-1** |

## 6.16 Trapp



Innvendig trapp er en åpen tretrapp med eiketrinn.



Innvendig trapp til U-etg er en lukket tretrapp med eiketrinn.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |

Innvendig trapp til U-etg er en lukket eiketrapp mens trappen til 2 etg er en åpen eiketrapp.

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av trapp** | **TG-1** |

## 6.17 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? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 6.18 Vannledninger

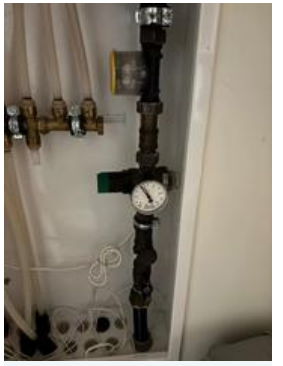


Rørfordelerskap plassert i vegg på teknisk rom/bod.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| 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-1** |

Fordelerskap er plassert på teknisk rom. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.





Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i rørfordelerskapet.

## 6.19 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg på teknisk rom.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| **Oppsummering av elektrisk** | **TG-1** |




Kursfortegnelse sikringsskap.

## 6.20 Varmtvannsbereder



Nyere varmtvannsbereder plassert på teknisk rom/bod.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Teknisk rom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2022 | |
| Størrelse | |
| 200 lt | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-0** |



## 6.21 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Ventilasjon i boligen er av type balansert ventilasjon, med aggregat plassert i teknisk rom. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i boligen som det trekkes ut. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Service ble sist gjennomført i februar 2025 av selskapet Ventertek AS. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Aggregatet er plassert på teknisk rom/bod. | |

## 6.22 Våtrom: Baderom

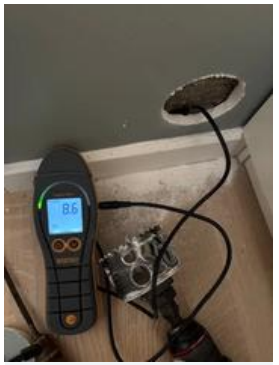


Baderomssluk plassert i dusjsone.

**Overflate**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

**Membran, tettesjikt og sluk**



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom 1.

| | |
|---|---|
| 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? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
| Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning. | |

### 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 soverom 1, ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. | |

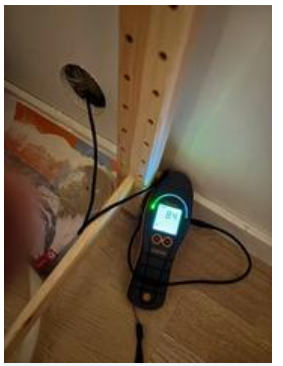
### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. | |

## 6.23 Våtrom: Bad/vaskerom



Baderomssluk plassert i under frittstående badekar.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende teknisk rom/bod.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### 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? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og frittstående badekar. Vaskesone med laminert benkeplate og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
| Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning. | |

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. | |



## 6.24 Krypkjeller

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.25 Støttemur

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.27 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.28 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Rekkehus

**U. etasje**




**1. etasje**




**2. etasje**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kroghrud, Per Einar | 9578-5999-4-1259844 | 2025-08-21 08:44:35 |
| Seipajærvi, Hilde-Mari Gunnberg | 9578-5999-4-1262321 | 2025-08-21 08:43:11 |

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
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
33-0184/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Biterudveien 32, 1383 ASKER

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Per Einar Kroghrud, Hilde-Mari Gunnberg Seipajærvi

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
23. mai 2019

**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: 88614227
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:** Oppheng til dusj over badekar, festet med tigerfix på flis.

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

**Eventuell kommentar:** Som ved innflytting

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette ligger i FDVen overtatt fra Axer og Familiehus, dokumentert varmekabler med bilder fra Leithe Elektro. Flere aktører: TECE Norge - innbygningssisterner, betjeningsplater Vikingbad - Dusjvegger Korsbakken Trading - armatur, porselen, baderomsinnredninger Rørteknikk VVS - sanitær Familiehus flis Alt oppført og dokumentert ifm bygging av Biterudhagen 2018-2019.

**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:** Montert glass baldakin over inngangsdør på flere av rekkene. Rekkverkeksperten AS, November 2021 Ny platting u.etg av Asker Tømrermesterbedrift AS, 06.08.2020 Utbedring av fukt i garasje med installasjon av avfukteranlegg (i regi av styret), April 2024

**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?**

Nei

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

Nei

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

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Oppsatt lettvegg for kontor/gjesterom i 2. etg av faglært tømrer.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Rens av balansert ventilasjonsanlegg gjennomført Februar 2025, Ventertek AS



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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bonden Krogh, gravde opp plenen på forsiden og byttet jord og la ferdiggress. Mai 2021

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nytt sameie bygget etter Tek10, hvor det er krav om radonforebyggende tiltak.

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Noe trange vinduer , utbedret ifm 1-års befaring i 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Feil på musebånd i mange av rekkene ved innflytting 2019 førte til mus i enkelte enheter. Musebånd utbedret og musebørste installert under kledningen. Ingen kjennskap til mus siden.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Et krydderglass falt ned på koketoppen i vår slik at glassplaten knuste i det ene hjørnet. Den fungerer fint men vi skal bytte platetoppen og har bestilt service for å bytte den så fort som mulig.

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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

**Eventuell kommentar:** Ingen oljetank på eiendommen

**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: 33-0184/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Seipajærvi, Hilde-Mari Gunnberg** | **2025-08-21** | **Kroghrud, Per Einar** | **2025-08-21** |

Identifikasjon

bankID Seipajærvi, Hilde-Mari Gunnberg

Identifikasjon

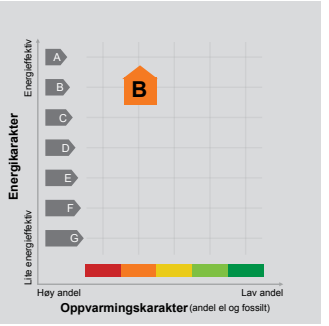
bankID Kroghrud, Per Einar

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Biterudveien 32 |
| Postnummer | 1383 |
| Sted | ASKER |
| Kommunenavn | Asker |
| Gårdsnummer | 1 |
| Bruksnummer | 460 |
| Seksjonsnummer | 12 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300586452 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-156746 |
| Dato | 18.08.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2019 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 137 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

# Vedtekter for
# Biterudhagen Eierseksjonssameie

**§ 1 Navn og formål**
Sameiets navn er Biterudhagen Eierseksjonssameie. Eierseksjonssameiet har adresse Biterudveien i Asker kommune, gnr. 1 bnr. 460. Sameiet består av 42 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.09 2019. Seksjonene er nummerert fra 1 til 43, med sameiebrøk som angitt i den tinglyste seksjoneringssøknaden.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 1 bnr. 460 i Asker kommune, med garasjeanlegg og fellesanlegg av enhver art.

**§ 2 Organisering av sameiet, råderett**
Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av den tinglyste seksjoneringssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Seksjon 7 – 42 har eksklusiv bruksrett til utendørs areal i umiddelbar tilknytning til egen bruksenhet, slik dette er inntegnet og målsatt på vedlagte kart. Kartene er en del av disse vedtektene.
Seksjon 1 og 2 har eksklusiv bruksrett 2m utenfor byggets fasade mot Biterudbekken. Bruksretten varer i 30 år, fra august 2021, og følger seksjonen ved salg.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

**§ 3 Fellesutgifter**
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall, eller er fastsatt i vedtektene (jfr. § 21 første avsnitt). De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til eierseksjonsloven § 31.

**§ 4 Vedlikehold**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.Seksjonseierens vedlikeholdsplikt er regulert i eierseksjonsloven § 32, dog slik at seksjonseieren skal være ansvarlig for utskifting av sluk i egen bruksenhet. Seksjonseieren skal i tillegg vedlikeholde arealer som seksjonseieren har vedtektsfestet ekslusiv bruksrett til.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt er regulert i eierseksjonsloven § 33.

**§ 5 Vedlikeholdsfond**
Sameiet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 6 Registrering av sameiere**
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

**§ 7 Styret**



Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer, samt minst ett varamedlem.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§ 8 Styrets kompetanse**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter i henhold til eierseksjonsloven § 60. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**§ 9 Om styremøtet**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**§ 10 Om årsmøtet**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemming har hver seksjon én stemme. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og foretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, samt styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**§ 11 Innkalling til årsmøtet**
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

**§ 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**§ 13 Møteledelse og flertallskrav**
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
g) endring av disse vedtekter

Hvis et tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser

**§ 14 Revisjon og regnskap**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor skal velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges, eller inntil revisjon på lovlig måte fravelges.

**§ 15 Forretningsfører**



Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

**§ 16 Mislighold**
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 17 Fravikelse**
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**§ 18 Bygningsmessige arbeider**
Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggesøknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

**§ 19 Habilitetsregler for årsmøtet, styret og forretningsfører**

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller ved eller som fullmektig delta i noen avstemming om

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

Styremedlemmer og forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**§ 21 Særskilte bestemmelser**
Gnr. 1 bnr. 460, seksjon 39, 40, 41 og 42 har tinglyst varig veirett over gnr. 1 bnr. 476. Veiretten er kun til bruk for de nevnte seksjoner. Videre har seksjon 39, 40, 41 og 42 eksklusiv bruksrett til adkomsten på sameiets eiendom som går videre fra gnr. 1 bnr. 476 og foran de fire seksjonene. Seksjonenes andel av vedlikeholds- og driftskostnader, herunder brøyting og strøing, skal fordeles likt mellom seksjon 39, 40, 41 og 42.

Seksjon 29 har rømningsvei over taket over seksjon 28.

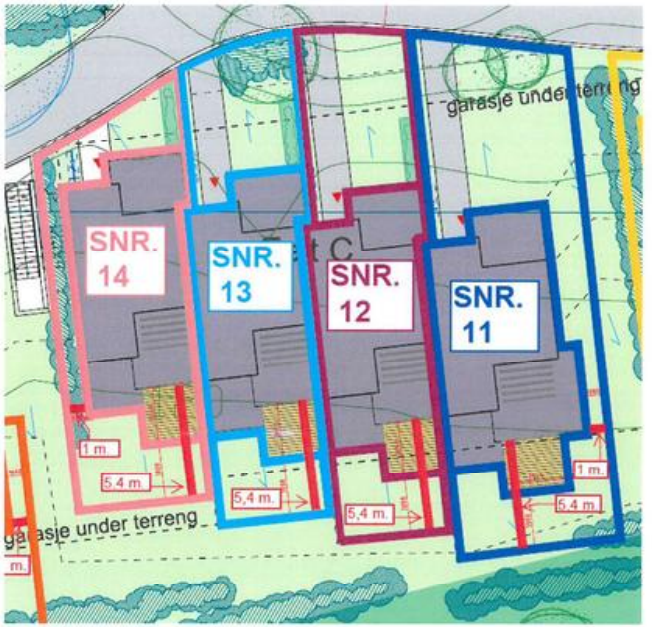
Sameiet har 59 parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Fordeling av parkeringsplassene fremkommer av tinglyst seksjoneringssøknad.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser (HC) er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge seksjonseieren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.



**Eksklusive bruksretter gnr. 1 bnr. 460 i Asker kommune, seksjon 11 – 14**



# Husordensregler

# for

# Biterudhagen Eierseksjonssameie

| | | |
|---|---|---|
| 01 | 23.03.2021 | Andre utgave. |
| 00 | 17.02.2020 | Første utgave |
| **Rev** | **Dato** | **Status** |

## 1. Generelt

Norges lover, med Politivedtekter og kommunale retningslinjer samt sameiets vedtekter gjelder for sameiets fellesområder og er ikke spesifisert her.

Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleier eller andre han har gitt tilgang til boligen eller eiendommen for øvrig.

Uoverensstemmelser mellom naboer søkes håndtert direkte.

Brudd på husordensreglene skal håndteres av Styret. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene. Endring av husordensreglene vedtas av styret.

## 2. Ro og orden

- Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boenhetene. Beboere og aktiviteter må ikke være til sjenanse for andre;
    - I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 skal det være ro i boenhetene og ellers i sameiet.
- Dette gjelder også ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap.
  På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensyn.
- Ved spesielle anledninger (selskapeligheter osv.) som man tror kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette på forhånd.

## 3. Søppel

Søppelsystemet i sameiet er etablert for å håndtere vanlig husholdningsavfall. Det er også dimensjonert for dette, og tømmefrekvensen er deretter. Dersom beholderen blir full før normert tømmedag, så ta kontakt med styret som etter en vurdering bestiller ekstra tømming.

Instruksjoner for gjennvinning finnes på
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/

Et utdrag fra siden er listet opp her:

Søppel skal sorteres i 5 forskjellige fraksjoner; glass og metall, matavfall, papp og papir, plastemballasje og restavfall.

- Matavfall 'rennes av' før det legges i matavfallsposen. Restavfall og matavfall pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget.
- Papp og papir deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping i nedløp. Dersom du av og til har litt ekstra papp som ikke får plass til oppi beholderen, kan dette settes pent ved siden av. Pappen må da være brettet eller buntet sammen slik at det blir enkelt for renovatøren å ta det med.
- I beholder for glass og metall legges kun emballasje fra mat og drikkevarer eller andre husholdningsprodukter.

- Plastemballasje som det har vært mat eller drikke i, må være ren før den kastes - skyll i kaldt vann og bruk gjerne oppvaskbørste. Det er kun emballasje fra mat- og drikkevarer samt andre husholdningsartikler som folie, poser, emballasje fra elektriske og elektroniske produkter og blomsterpotter som skal kastes i beholder for plast.
- Farlig avfall og større mengde papp, plast og lignende skal leveres til miljøstasjon. Nærmeste miljøstasjon: Yggeset Gjenvinningsstasjon, Yggesetveien 14, 1389 Heggedal.
- Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved avfallsbeholderne
- For tømmekalender se:
    - https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-blir-avfallet-hentet/renovasjonsapp/ (Adressen er Biterudveien 20 eller Biterudveien 51)
    - Eller last ned appen **Min renovasjon.**

## 4. Boenheter

### 4.1. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold og drift av egen boenhet, herunder:

- Boenheter inkl. boder skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser
- Ventilasjonsanlegg må vedlikeholdes iht. FDV
- Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene vedlikeholdes for å sikre fritt utløp av vann. Terrasser og utvendige områder (inkl. renner, sluk osv.) må ryddes for løv, kvist og annet som kan forårsake skader på egen eller andres boenhet. Ved store snømengder kan det være nødvendig å fjerne snø for å hindre unødvendig store vannmengder ved smelting, og for å hindre skade på terrassedørene. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra terrasser.
- Styringsenhet for varmekabler på tak og i takrenner (Aiwell) er montert i en enhet i hver husrekke. Panelet står ved sikringsskap i følgende hus: A, B4, C4, D4, E3, F6, G3, H4, I1 og J4. *Det er utarbeidet egen drift/vedlikeholdsrutine for Aiwellsystemet og det påligger eier av enhetene med styringspanel et spesielt ansvar i forbindelse med dette systemet.*

### 4.2. Fasader

- Det er ikke tillatt å sette opp eller montere påbygg, boder, varmepumper, basseng, friluftsutstyr eller andre gjenstander på terrasser eller andre deler av fasaden med mindre det er godkjent skriftlig av styret.
    - Unntak fra dette er montering av hageslange/ trommel, blomsterkasser og pyntegjenstander i mindre omfang
- Av sikkerhetsmessige grunner skal eventuelle verandakasser og blomsterkasser monteres på innsiden av rekkverket.
- Gjenstander som oppbevares på privat areal (inkl. på terrasser) skal være sikret slik at de ikke blåser bort ved sterk vind.
- Lagring av utstyr, gjenstander, bygningsmateriell og lignende utenfor boenheter begrenses i størst mulig grad.
- Midlertidig belysning i forbindelse med høytider o.l. skal ikke være blinkene, fargesprakende og ellers ikke være til sjenanse for naboene.
- Montering av utvendige markiser, screens og levegger på terrasser og i vinduer skal ha profiler med farge RAL 9006 (hvit alu), markiseduker 338 713 og screen duker 108 112, eller tilsvarende (referanse Kjells Markiser)
- Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og der det er søknadspliktig kommunens, tillatelse. Det er beboer som ønsker å utføre endring som er pliktig til å kartlegge og søke i henhold til kommunens retningslinjer og regler.
- Terrassebord (terrasseplanker) kan kun påføres følgende farger: transparent olje eller fargene grå, patinagrå eller skifergrå

### 4.3. Skader

- Sameier plikter å melde fra til styreleder umiddelbart ved skader som oppstår på utvendige flater/fasader, som er sameiets ansvarsområde. Dette omfatter også innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør.

## 5. Grøntarealer

- Hekker vedlikeholdes av ekstern leverandør. Hekker som står langs G/S-vegene og som kan hindre sikt skal ikke være høyere enn 60cm. Hekker mellom boenheter og ellers skal ikke være høyere enn 170cm
- Naturområdet bak G/H, ved J og langs bekken skjøttes av ekstern leverandør i henhold til skjøtselsplan tiltransportert sameiet i forbindelse med reguleringsplanen.
- Sameierne har ansvar for plenarealer. Felles gressarealer fordeles mellom nærliggende enheter. Gresshøyden skal være mellom 50 og 120mm. Klipppes det kortere vil mose etterhvert overta for gress, og om det blir høyere vil andre arter få gode vekstvilkår i plenen. Gress inntil sokler, stolper, murer mv skal ha samme høyde som gresset på tilstøtende flater.
    - Styret planlegger og inviterer til dugnad ved behov
    - For spørsmål kontakt styret

## 6. Utvendig arealer

- Det er satt av arealer til sykkelparkering
- Enhver forurensning/ forsøpling av fellesarealer er forbudt. Sameierne skal rydde fellesarealer etter egne og egne barns aktiviteter. Private leker, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- Vi bor i et område med sårbar natur og hageavfall og rester skal ikke kastes i naturen. Jord og avfall fra krukker leveres på avfallsdeponi, unntaksvis kan dette kastes i restavfallet.
- Sameiets internveier er definert som gang- og sykkelvei, og fartsgrensen er gangfart.
- Kjøring og parkering på sameiets internveier er kun tillatt i forbindelse med nødvendig av- og pålessing.
- Tomgangskjøring er ikke tillatt
- Parkering utover 15 minutter er forbudt, herunder lading av el-bil og alle typer bilrengjøring
- Sameiets internveier skal til enhver tid være fremkommelige for utrykningskjøretøyer og vintervedlikehold

## 7. Oppganger, garasje og felles garasjeboder

- Nedgangene til garasjen skal være låst.
- Garasjeporten skal til enhver tid holdes lukket

- Tapt eller stjålet portåpner eller K3 nøkkel meldes til styret. Ny portåpner og K3 nøkkel kan kjøpes gjennom styret.
- All kjøring i garasjen skal skje med spesiell aktsomhet.
- Det er ikke tillatt med puss/vask eller reparasjon av bil i garasjeanlegget. Støvsuging/ innvendig vask er tillatt på egen parkeringsplass så lenge dette ikke er til hinder for andre beboere/ biler.
- Parkerte biler skal stå innenfor oppmerkede arealer, og ikke stikke ut i manøvreringsarealet, markert ved lengden av skilleveggene i garasjen.
- Lading av el-biler skal skje iht. FDV fra produsent av ladeboks.
- Gjesteplasser er forbeholdt besøkende til beboere i sameiet, og skal ikke brukes av beboere.
- Det er forbudt å røyke i oppganger og garasjen generelt.
- Smøreboden er til fri bruk for alle sameierne. Det påligger den enkelte bruker å holde orden og gjøre rent etter seg. Det er forbudt å benytte fluor i smøreboden. Meld fra til styret dersom noe av utstyret ødelegges under bruk.
- Det er utarbeidet egen instruks som er hengt opp i smøreboden. Denne er også vedlagt husordensreglene.

### 7.1. Oppbevaring i garasje og felles garasjebod

- Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i sameiets fellesområde eller i garasjen. Sameiets felles utstyr kan lagres i garasjen.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker og materiale i garasjen, herunder på privat garasjeplass og i sameiets fellesområde. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.
- Det er tillatt å montere oppheng for bildekk, bilutstyr og sykler på endeveggen innerst på egen garasjeplass. Oppheng skal utføres fagmessig, det skal benyttes silikon i hullene før boltene settes inn. Det er den enkelte sameiers ansvar å utbedre eventuelle skader som oppstår som følge av montering eller lagring på oppheng i garasjen. Montering av oppheng og lagring skal utføres på en slik måte at bilen ikke 'spiser av' felles manøvreringsareal når den er parkert.
- Sykler skal oppbevares i etablerte sykkelstativ, eller på privat parkeringsplass.
- Styret kan fjerne gjenstander som ikke sameier fjerner etter henvendelse fra styret.

### 7.2. Gjesteparkering

Gjesteplasser kan benyttes av besøkende i sameiet i inntil 7 dager. Sameier som har besøk som bruker gjesteplass utover 7 dager skal informere styret for særskilt avtale.

### 7.3. Handicapplasser i garasjen

Sameier med behov for HC-parkeringsplass og som innehar HC-bevis kan velge hvilken HC-parkeringsplass i garasjen som ønskes benyttet. Styret avklarer bruk av plassen. Kostnader knyttet til flytting av elbillader dekkes av brukeren som må bytte plass.

## 8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt
- Beboere med ansvar for hund, katter og andre dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer og andre boenheters private arealer umiddelbart.
- Hundeiere er pliktig å til enhver tid ha kontroll på egen hund.

## 9. Eierskifte og utleie

- Sameiere som selger eller leier ut sin boenhet plikter å melde dette til sameiets styre og forretningsfører

## 10. Annet

### 10.1. Tap av nøkler

- Tap av systemnøkkel (K3) eller fjernkontroll til garasjeporten meldes styret umiddelbart. Nøkkel og fjernkontroll kjøpes gjennom styret, og sameieren dekker kostnadene ved anskaffelsen.

### 10.2. Postkasser husnummerskilt

- Postkasseskilt bestilles av styret
- Husnummerskilt bestilles av styret

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | URASMUS0<br>S21/4143 | GBNR 1/460<br>L32929/21 | 09.11.2021 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4143

**Delegasjonssak:** 21/2600

**1/460 Ferdigattest - Nybygg bolig - Hus C**
**Biterudveien B3 Tiltakshaver: Biterud AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.10.2021.

---

**Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.**

---

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

**Klagefristen er tre uker**
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

**Gebyr**
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
teamleder – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Til. Felix Arkitekter AS, Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO

Kopi: Biterud AS, Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

**Asker kommune (Samfunnsutvikling)**
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

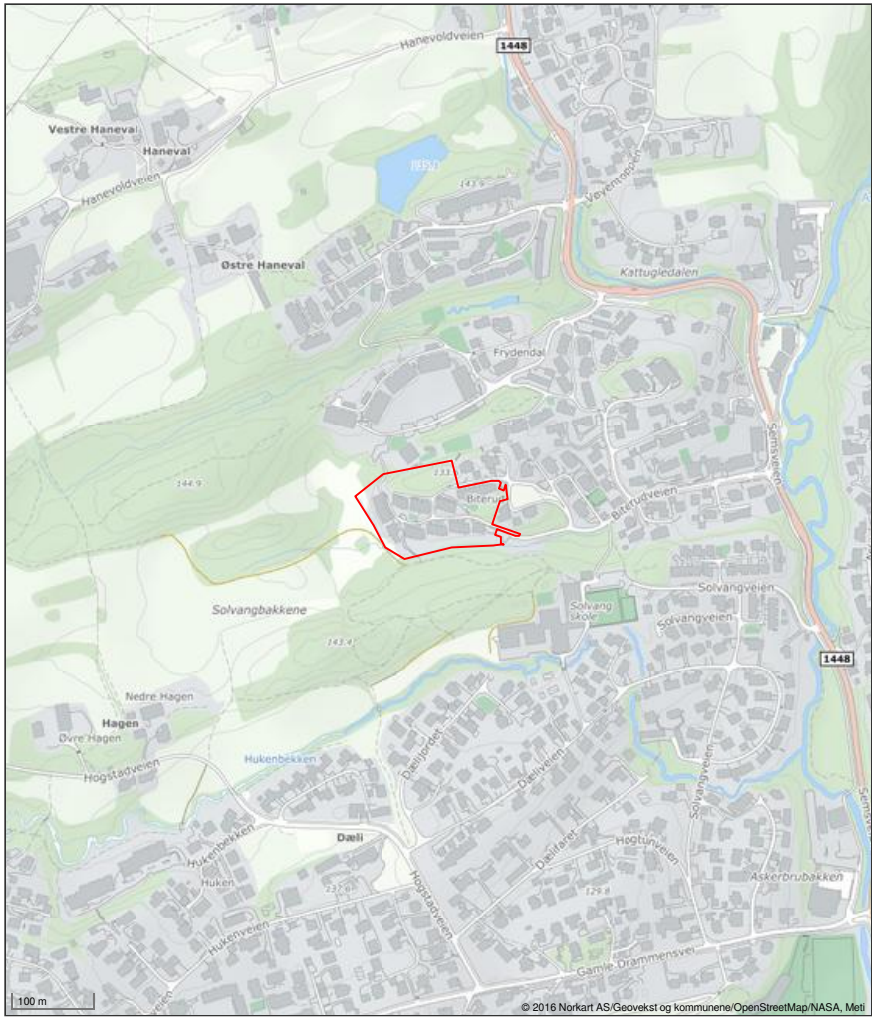
**E-post**
post@asker.kommune.no
**Nettside**
www.asker.kommune.no

**Telefon**
66 70 00 00

**Org.nr.**
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 18.08.2025

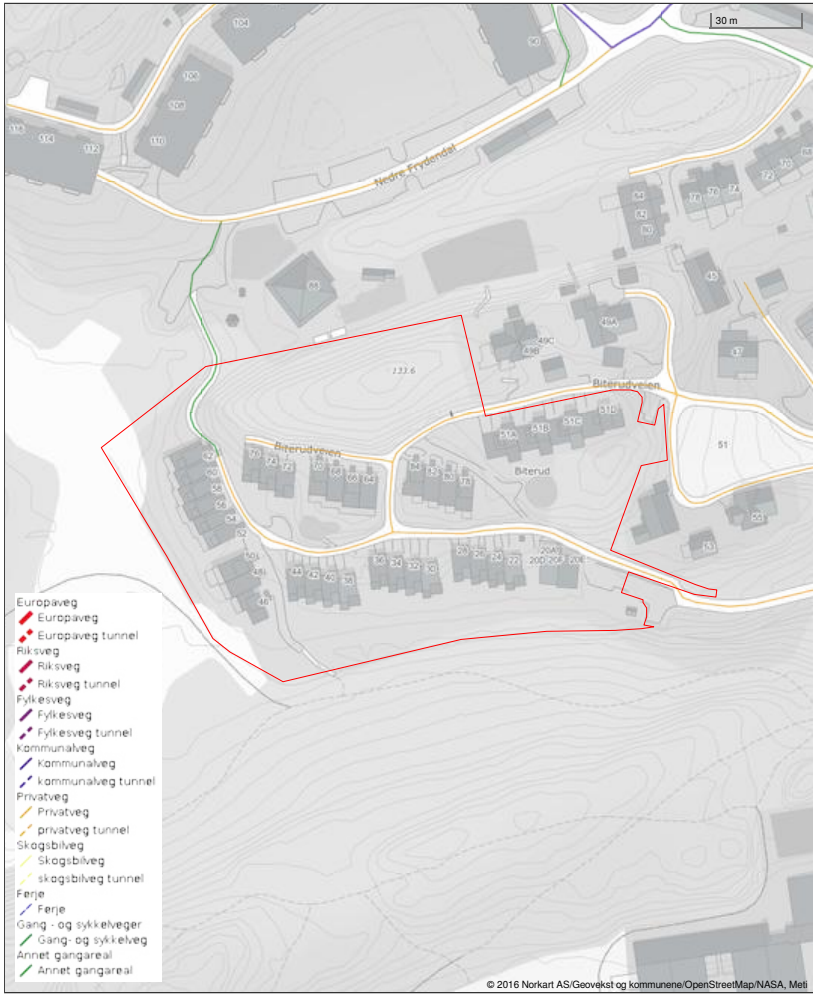
## Oversiktskart for eiendom 3203 - 1/460//




*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.*

Utskriftsdato: 18.08.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 1/460//




*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.*

## Ledningskart

Asker kommune

Eiendom: 1/460/0/12
Adresse: Biterudveien 32
Dato: 18.08.2025
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.*

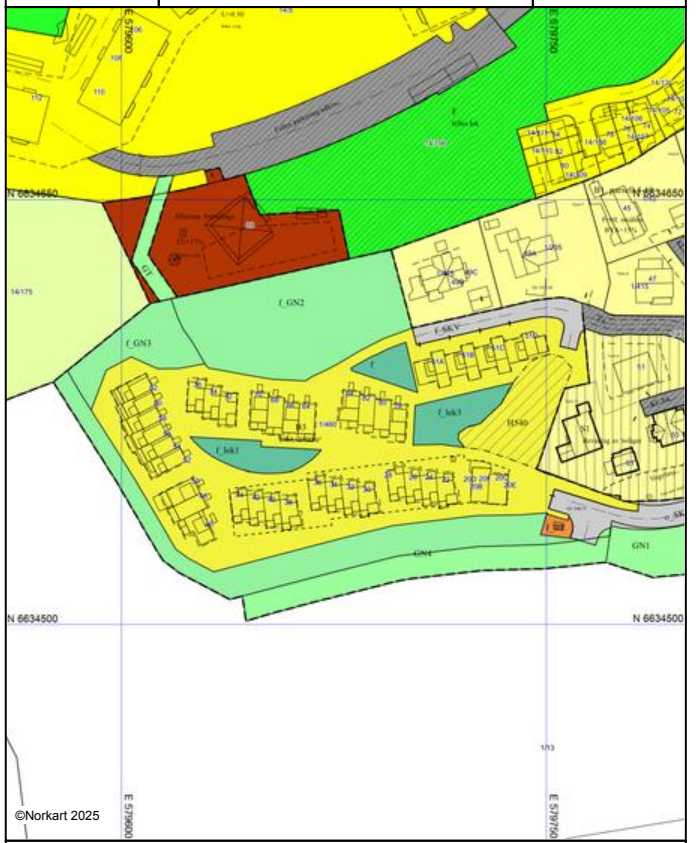
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1/460/0/12
Adresse: Biterudveien 32
Dato: 18.08.2025
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

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Naturområde
- Turveg
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde

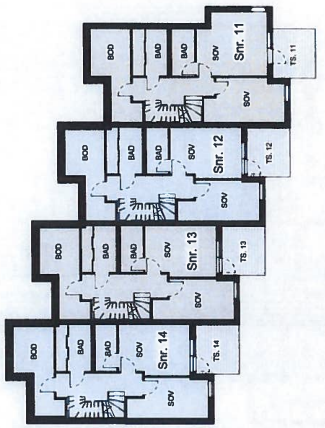
*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1135099/200
Uthentet 2025-01-16 09:39



VEDLEGG B
Side 7 av 31

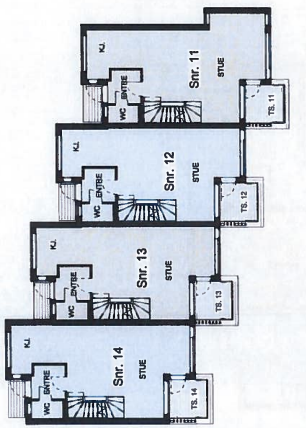



Biterudhagen
Biterudveien nr. 22-44
Gnr./ bnr.: 1/460
Seksjon 11, 12, 13 og 14,
1. etasje
Tiltakshaver:
Axer Eiendom AS
Prosjekt nr: 1319
Dato: 30/05/17
Format: A4
Målestokk: 1:200
SEKSJONERINGSTEGNING
A P 22 01 004
Felix Arkitekter

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1135099/200
Uthentet 2025-01-16 09:39

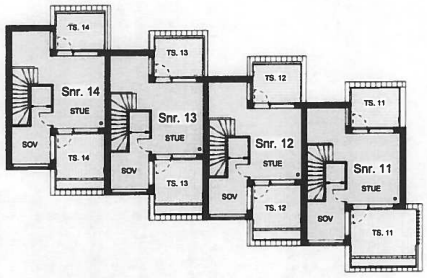


VEDLEGG B
Side 8 av 31




Biterudhagen
Biterudveien nr. 22-44
Gnr./ bnr.: 1/460
Seksjon 11, 12, 13 og 14,
2. etasje
Tiltakshaver:
Axer Eiendom AS
Prosjekt nr: 1319
Dato: 30/05/17
Format: A4
Målestokk: 1:200
SEKSJONERINGSTEGNING
A P 22 01 005
Felix Arkitekter

VEDLEGG B
Side 9 av 31

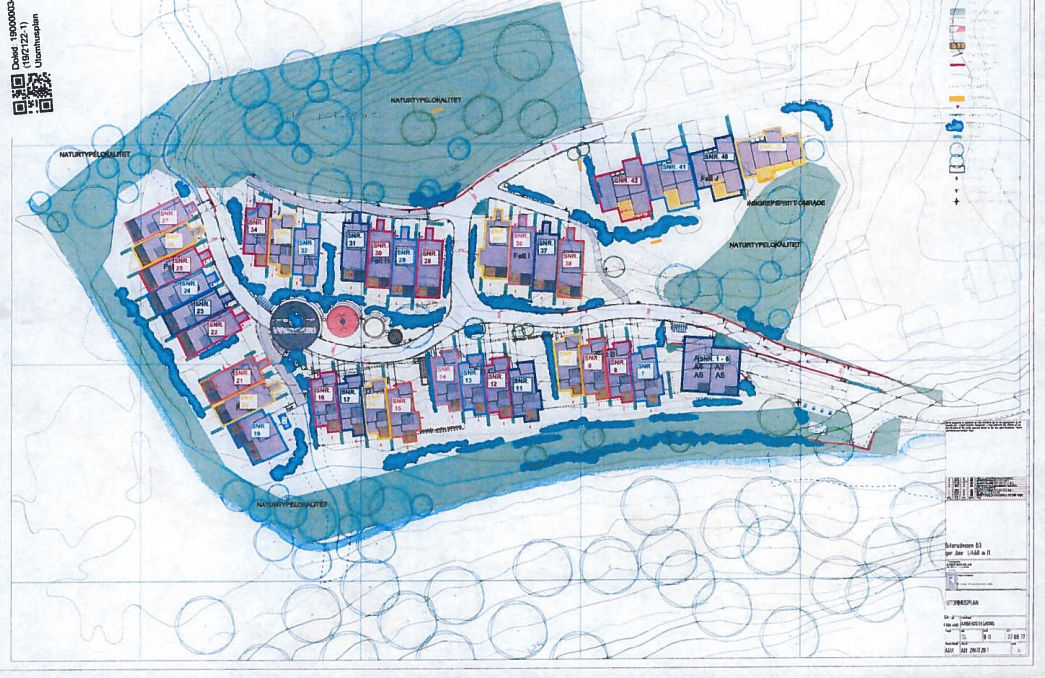



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Biterudhagen | Biterudveien nr. 22-44<br>Gnr./ bnr.: 1/460 | Seksjon 11, 12, 13 og 14,<br>3. etasje | Prosjekt nr: 1319<br>Dato: 30/05/17 | SEKSJONERINGSTEGNING |
| Felix Arkitekter | Tiltakshaver: Axer Eiendom AS | | Format: A4<br>Målestokk: 1:200 | A P 22 01 006 |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1135099/200
Uthentet 2025-01-16 09:39



VEDLEGG A 2




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1135099/200
Uthentet 2025-01-16 09:39

## 5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

1. Seksjon 15 har byttet parkeringsplass med seksjon 43. Ingen endringer i sameiebrøken.

2. Deler av seksjon 43 er omgjort til boder som overføres til seksjonene 7-18 og 32-34 (totalt 15 boder á 2 kvm.) Sameiebrøkens teller for de seksjonene som mottar bod, øker tilsvarende tildelt bodareal.

3. Resterende areal av seksjon 43 utgår til fellesareal og seksjonen opphører. Sameiebrøkens nevner reduseres tilsvarende avgitt areal (30 kvm.)

## 6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Vedlagt følger:
- Samtykkeskjema fra seksjoner som berøres av reseksjoneringen.
- Utregning av avgiftsgrunnlaget (dokumentavgift)

## 7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

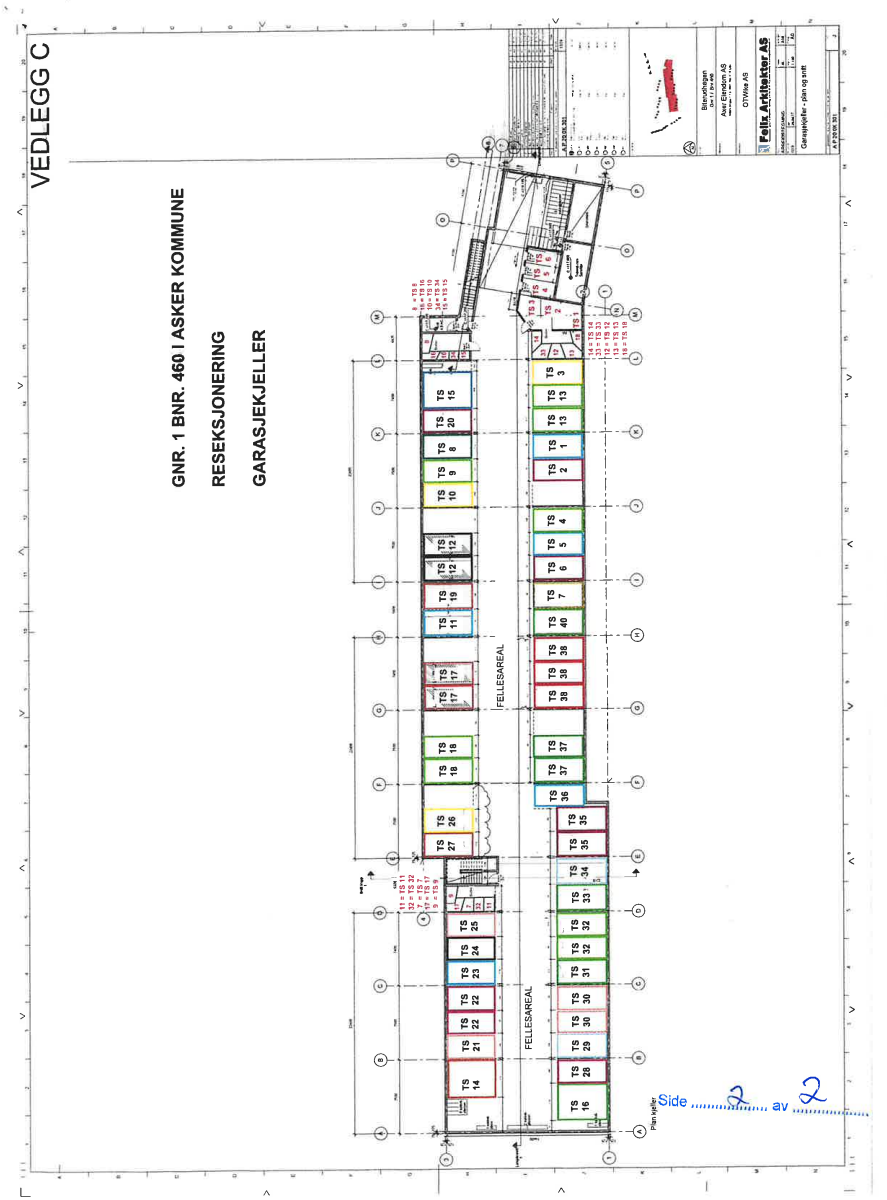
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

| | | |
|---|---|---|
| **a)** | X | hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet |
| **b)** | X | hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel |
| **c)** | X | det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget |
| **d)** | X | alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen |
| **e)** | X | reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret |
| **f)** | X | det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til |
| **g)** | X | rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt |
| **h)** | X | arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal |

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |





Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Asker

**Smuget 1, 1383 ASKER**

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**nordvikbolig.no/kontorer/asker**

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**66 78 71 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0184/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Biterudveien 32 1383 ASKER

**Betegnelse:** Gnr 1, bnr 460, snr 12 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no