NORDVIK

Brendsrudtoppen 5B

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Brendsrudtoppen 5B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.09.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 2-roms eierleilighet i populært område | Parkeringsplass | Peis | Sydøstvendt balkong | 2 min til buss.

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**85 840,-**
Totalpris	**3 475 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 397,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Brendsrudtoppen 5B - Her får du en pen og romslig 2-roms selveierleilighet i 2. etasje, fint beliggende i et etablert og familievennlig område på Brendsrud/Vardåsen. Her bor du fredelig og grønt, samtidig som hverdagens tilbud er lett tilgjengelige. Det er få minutters gange til buss, nærbutikk, idylliske Svartpytt og Dikemarkvannene, samt flotte turmuligheter ved Vardåsen. Asker sentrum nås på ca. seks minutter med bil.

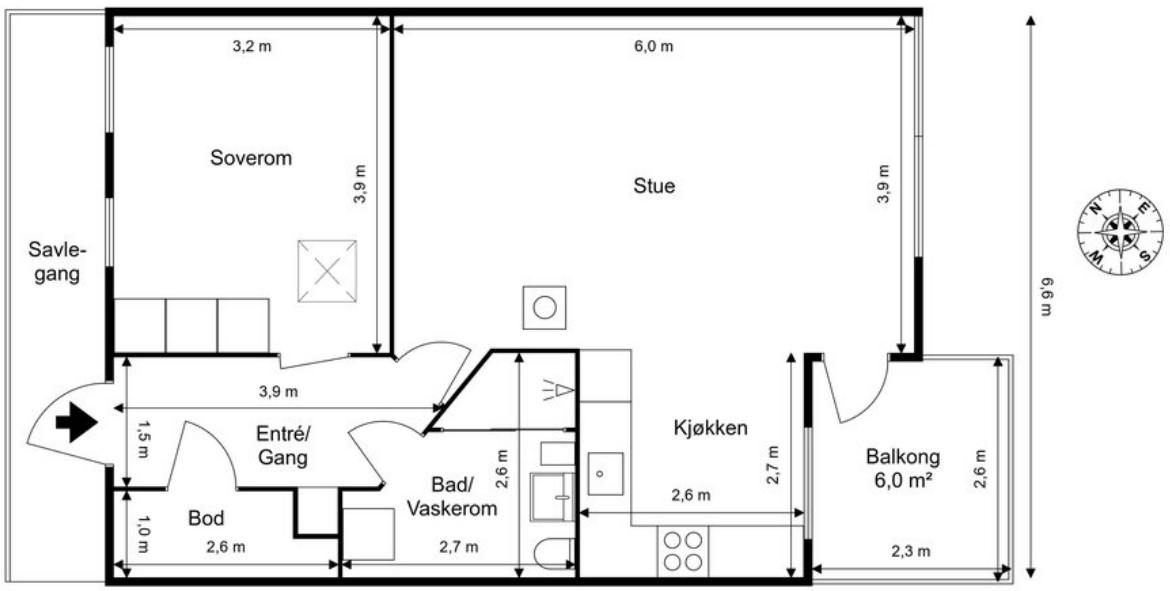
Høydepunkter:
Hyggelig stue med vedovn og utgang til sydøstvendt balkongen på 6 m²
Uteplass ved inngangen med sen kveldssol
Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning
Gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod og stort kaldloft
Biloppstillingsplass
Ca. 2 minutters gange til buss
Få minutters gange til skole, barnehager og dagligvare

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Brendsrudtoppen 5B 1385 Asker
2. Etasje



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



































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0179/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brendsrudtoppen 5B, 1385 ASKER
Gnr 2, bnr 417, snr 10 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Else Berit Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 475 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 488 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entre/gang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 08.09.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Det er morgen og formiddagssol på balkongen og ettermiddag/kveldssol på svalgang siden.

Standard
Ditt nye hjem – rom for rom
Entré og gang
Velkommen inn! Entréen gir adkomst videre til leilighetens øvrige rom og har parkett på gulvet, tapet og malte overflater på veggene samt downlights i himlingen. Her er også boligens sikringsskap plassert. Ved inngangspartiet disponeres endedelen av svalgangen, et areal på ca. 4,5 m² som gir litt ekstra plass utenfor boligen. Her er det innredet med en hyggelig sittegruppe med sen kveldssol.

Kjøkken
Kjøkkenet har en klassisk innredning med hvite fronter og en god kombinasjon av over- og underskap. Benkeplaten i limtre gir godt med arbeidsplass og har nedfelt

oppvaskkum i rustfritt stål. Mellom benkeplate og overskap er det fliser, mens belysning under overskapene sørger for godt arbeidslys. Kjøkkenet har parkett på gulvet og malte overflater på vegger og i himling. Hvitevarene er frittstående.

Stue
Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og har parkett på gulvet, malte veggflater og malt panel med downlights i himlingen. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen bidrar med lun varme og hyggelig stemning på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen er delvis overbygd og har terrassebord, rekkverk i malt treverk og strømuttak. Her ligger det godt til rette for å etablere en hyggelig sittegruppe og nyte morgen- og formiddagssolen. Balkongen er løpende vedlikeholdt og ble sist beiset i 2026.

Soverom
Soverommet har tregulv, brystpanel og malte veggflater, samt malt panel i himlingen. Garderobeskap med speildører sørger for god oppbevaringsplass. Fra rommet er det takluke med skyvestige opp til kaldloftet, som benyttes til lagring og gir et praktisk supplement til boligens øvrige oppbevaringsmuligheter.

Bad/vaskerom
Badet fungerer også som vaskerom og har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med servant, veggskap, toalett og separat dusjsone, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. stråleovn sørger for et lunt og varmt bad, mens nedsenket himling med malt panel og downlights gir god belysning. Badet har mekanisk avtrekk.

Bod og oppbevaring
Den innvendige boden gir praktisk oppbevaringsplass. I tillegg kommer kaldloftet med adkomst fra soverommet, som gir ekstra plass til blant annet sesongutstyr og andre eiendeler.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass på sameiets fellesareal. Dersom boenheten disponerer to biler, skal bil nummer to, så langt det lar seg gjøre, parkeres lengst inn på parkeringsplassen for å tilgjengeliggjøre gjesteparkering. Det er montert infrastruktur for lader til elbil ved biloppstillingsplass, klart for installasjon.

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

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.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
2015: Bravida AS byttet toalett mai 2015.
2018: Eieren opplyser om at det ble installert ny innmat i sikringsskap av selskapet Eltel AS (17.3.2018).
2022: De ble installert stråleovn på baderom. Arbeidet ble gjennomført av selskapet BKA elektro AS.
2023: Elkirurgen AS - reparasjon av varmekabler på baderom. Eieren opplyser at sameiet har skiftet taktekking rundt 2023.
2025: I regi av sameie ble det etablert nye utvendige trapper og svalganger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i januar 2014. 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, faglært. Elkirurgen-reparasjon varmekabler august 2023 Det ble også installert ny termostat. Vi har ikke fått varmen i gulvet til å fungere, så er usikre på om de virker eller ikke. Bravida, Byttet toalett mai 2015 BKA installert stråleovn september 2022.

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. Sameiet har stått for byttet tak rundt 2023, det ble også bygget nye utvendige trapper og svalganger i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Eltel 17.3.2018 nytt Elskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 30.10.2020 Ørnulf Wiig

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Infrastruktur er lagt frem til biloppstillingsplass

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det har vært noe skjevheter i forbindelse med med gamle utvendige trapper som har blitt rettet opp nå.

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. Skjeggkre har forekommet i sameiet, har blitt fjernet med hjelp fra profesjonelt firma. Nokas.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Ved kjøp i 2014. Har ikke lenger dette dokumentet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 11
TG-2: 4
TG-3: 2
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
Bad/vaskerom:
- Overflate gulv: Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Membran, tettesjikt og sluk. Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Kjøkken - Overflater og innredning: Folien på enkelte skapfronter har begynt å løsne.

- Varmtvannsbereder: Bereder er ikke lekkasjesikret.

Bad/vaskerom:
- Sanitærutstyr: Riss/sprekker i servant.

- Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Til informasjon:
- Rekkverk på balkong ble målt til ca. 90 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Komfyr og kjøleskap med frysedel

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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Ved
- Stråleovn på bad

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. 6 000 - 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 397,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, bygningsforsikring, internett/kabel-TV samt øvrige kostnader knyttet til drift og administrasjon av boligselskapet.

Kommunale avgifter
Kr 9 246,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 4 539,01 kr
- Feiing: 355,00 kr
- Vann: 4 352,18 kr

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

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 901 712,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 606 849,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Innkludert i felleskostnadene, kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Brendsrudtoppen boligsameie, orgnr. 898410242

Om sameiet
Boligselskapet består av 14 seksjoner. Selskapets navn er Brendsrudtoppen Sameie med org.nr.: 898410242 i Asker kommune.
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Styrets arbeid:
Hovedfokus til styret har vært å gjennomføre svalgang prosjektet.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
- Rehabilitering av svalganger og boder og veranda i 1 etg ved inngangsparti.
- Utbedring av tak over 1B.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
- Såing av nye plener.
- Ferdigstilling av røropplegg for el-bil ladding.
- Ferdigstilling av bod 11A.
- Innhente tilbud for etablering av utebelysning ved hoved trapper.

Prosjekter underarbeid:
- Opplegg av felles belysning på bygget
- Felling av trær ved enden av bygget
- Overflatebehandling etter byttet svalgang i fjor.

Kommende 5-års periode:
- Beise og olje svalganger.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Lånenummer: 96660186848, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 227
Saldo per 21.09.2026: 2 425 949
Andel av saldo: 161 014
Første termin/første avdrag: 04.08.2025 (siste termin 04.08.2045)

Lånenummer: 96660188832, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 232
Saldo per 21.09.2026: 392 743
Andel av saldo: 26 067
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 364,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet viser et underskudd på kr 2.733.709,- Resultatet er dårligere enn budsjettert som følge av periodisk vedlikehold av tak og fasade. Kostnadene med dette ble en god del høyere enn budsjettert. Foruten periodisk vedlikehold treffer de fleste kostnadsposter godt mot budsjett. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 164 560,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameie praktiserer dugnad. Seksjoneier må måke egen del av svalgangen, samt utvendig trapp ved behov. Gressklipping av fellesarealer ca. 1-2. ganger pr. sesong.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2743860

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 167 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har et pent opparbeidet fellesareal med plen, beplantning, busker og skjermende vegetasjon som gir området et grønt og hyggelig preg. Det er etablert gruslagt parkeringsareal foran bebyggelsen, samt flere hyggelige uteområder med sitteplasser. Rundt boligene er det velholdte grøntarealer og variert vegetasjon, med skogen og naturen tett på. Leiligheten har i tillegg en sydøstvendt, delvis overbygd balkong på ca. 6 m².

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Brendsrudtoppen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og familievennlig boligområde på Brendsrud i Asker. Her bor man med naturen tett på, samtidig som skole, barnehager, nærbutikk og kollektivtransport er lett tilgjengelig. Området passer godt for både små og store, med et bredt utvalg av aktiviteter og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

For den turglade er det kort vei til flotte skogs- og turområder, med stier og opplyste lysløyper som gir gode muligheter for aktivitet sommer som vinter. Løypenettet gir videre forbindelse mot både Vestmarka og Kjekstadmarka, mens nærliggende Vardåsen byr på varierte turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Dikemarkvannene er en av områdets store kvaliteter, med flere fine badeplasser og muligheter for både aktivitet og rolige dager ved vannet. Særlig Svartpytt ligger lett tilgjengelig, kun få minutters gange fra boligen. Her finner man en idyllisk og skjermet badeplass som er godt kjent blant lokale. For hesteinteresserte ligger Dikemark

rideklubb innen kort gangavstand, mens Dikemark idrettsforening tilbyr aktiviteter som blant annet fotball og ski.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier. Vardåsen skole ligger ca. 700 meter fra boligen, og det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Brendsrud barnehage og Trollstua barnehage. Det er gode bussforbindelser for skoleelever, og ungdomsskolen ligger ca. 2,2 km unna. Asker International School er også lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Coop Extra Vardåsen, som ligger kun få minutters gange unna. For et større utvalg er det kort vei til Asker sentrum, som nås på ca. seks minutter med bil. Her finner man Trekanten kjøpesenter, butikker og servicetilbud, restauranter og kafeer, samt kulturhus med kino og bibliotek. Sentrum har også et variert kultur- og underholdningstilbud, og Liertoppen kjøpesenter er lett tilgjengelig med bil eller kollektivtransport.

For den aktive familien finnes det et omfattende idrettstilbud i nærområdet. Dikemark kunstgressbane ligger i nærheten, og det er kort vei til aktivitetstilbudene på blant annet Risenga, Føyka og Borgen. Risenga idrettspark samler en rekke aktiviteter med blant annet fotball, turn, basketball, tennis, ishockey og skøyter. Her ligger også svømmehall og badeland med bassenger og vannsklier.

Fra Brendsrud er det samtidig enkelt å benytte seg av resten av det Asker har å by på. På sommerstid er det kort kjøretur til populære sjøbad som Hvalstrand og Holmenskjæret, mens marka og de mange vannene i nærområdet gir gode naturopplevelser rett utenfor døren. Kombinasjonen av nærhet til natur, et godt aktivitetstilbud og kort vei til Asker sentrum gjør Brendsrudtoppen til et attraktivt sted å bo.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Skoler og barnehager
Brendsrud barnehage (1-6 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Vardåsen barnehage (1-5 år)

Vardåsen skole (1-7 kl.)
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)
Asker videregående skole
Bleiker videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.06.1991.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 17.11.1988. Tegningene samsvarer med dagens plantegning.

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 via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Brendsrudtoppen, plan-ID 022038C, vedtatt 24.06.1981. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

I gjeldende Kommuneplan for Asker 2023–2035 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, med bestemmelser knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Det pågår arbeid med ny Kommuneplanens arealdel 2027–2039, som per utskriftsdato 07.09.2026 har status som planforslag.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser samt pågående kommuneplanarbeid. Planer og bestemmelser kan ha betydning for fremtidig bruk, utvikling og eventuell utbygging av eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Dok.nr. 20775, tinglyst 30.09.1981 – Fredningsbestemmelser
Dokumentet gjelder opprettelse og fredningsbestemmelser for blant annet Oppsjømyrene naturreservat i Asker. Formålet med fredningen er å bevare myrområdet og dets vegetasjon. Innenfor naturreservatet gjelder restriksjoner mot tiltak som kan endre eller påvirke naturforholdene, herunder blant annet drenering, masseuttak/-utfylling, fremføring av vei og

ledninger samt oppføring av bygninger og anlegg.

Meglers kommentar: Dokumentet er en generell fredningsbestemmelse knyttet til Oppsjømyrene naturreservat. Av dokumentet fremgår hvilke gnr./bnr. reservatet berører. Den aktuelle eiendommen bør kontrolleres mot disse opplysningene for å avklare om fredningsbestemmelsene har direkte betydning for eiendommen.

Dok.nr. 2029, tinglyst 17.01.1990 – Seksjonering
Dokumentet gjelder seksjonering av eiendommen i eierseksjoner og fastsetter blant annet seksjonsinndeling og sameiebrøker. Dokumentet inneholder også plantegninger som viser de enkelte seksjonene. Det er videre inntatt bestemmelse om at sameiet har panterett i den enkelte seksjon på kr 30 000 som sikkerhet for seksjonens andel av fellesutgiftene.

Meglers kommentar: Dokumentet regulerer i hovedsak den opprinnelige seksjoneringen av eiendommen og sameiets sikkerhet for fellesutgifter. Kjøper overtar seksjonen med de rettigheter og forpliktelser som følger av seksjoneringen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - ABBL kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 193,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





DIF-banen er et populært samlingspunkt for idretten.





På Dikemark er det strand ved vannet - et populært samlingssted for hele familien.

Dikemark Sandvolleybane.



Brendsrudtoppen 5B

Nabolaget Måsan/Brendsrud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	15 min 1.4 km
Asker International School (1-... 626 elever, 30 klasser	21 min 1.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	8 min 3.7 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 3.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 4.1 km

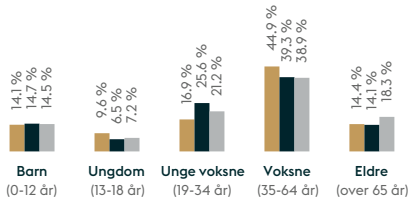
Offentlig transport

Trollstua Linje 280, 291	1 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	56 min

Barnehager

Brendsrud barnehage (1-6 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.4 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Måsan/Brendsrud	894	358
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brendsrudtoppen ballplass	6 min
Brendsrud ballplass	6 min
EVO Asker Sentrum	7 min
Actic Asker	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Brendsrudtoppen 5 B
1385 ASKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1990
BRA:	58 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	8.9.2026 (Gyldig til 8.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	4	2	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate gulv	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- folien på enkelte skapfronter har begynt å løsne.
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i servant
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk på balkong ble målt til ca 90 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.9.2026	**8.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Else Berit Eriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brendsrudtoppen 5 B, 1385 Asker**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**417**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1990**						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Bravida AS byttet toalett mai 2015.	Ja
2022	De ble installert stråleovn på baderom. Arbeidet ble gjennomført av selskapet BKA elektro AS,	Ja

2023	Elkirurgen AS - reparasjon av varmekabler på baderom. Eieren opplyser at sameiet har skiftet taktekking rundt 2023.	Ja
2025	I regi av sameie ble det etablert nye utvendige trapper og svalganger.	Nei
2018	Eieren opplyser om at det ble installert ny innmat i sikringsskap av selskapet Eltel AS (17.3.2018).	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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**58**	**58** Entre/gang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**6**
Totalt m²	**58**	**58**	**0**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert kaldloft med tilgang via takluke med skyvestige på soverom som brukes til lagring. Balkong med tilgang fra stuen på ca. 6 m2 og endedel av svalgang ved inngangspartiet på ca. 4,5 m2. Biloppstillingsplass i felles parkerings område foran bygget, med mulighet for montering for el-billader. Flere gjesteparkeringsplasser i sameie ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Felles tomteareal på ca. 3.167 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en syd-østvendt balkong i trekonstruksjon med tilgang fra stuen. Balkongen er på ca. 6 m2, er delvis overbygd og det er installert strøm. Terrassebord på gulv og rekkverk i malt treverk.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble fortløpende vedlikeholdt etter behov, ble beiset sist i 2026.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen har en syd-østvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 6 m² med tilgang fra stuen. Balkongen er delvis overbygd, har terrassebord på gulv og rekkverk i malt treverk, og det er installert strøm. Konstruksjonen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Balkongen er fortløpende vedlikeholdt etter behov og sist beiset i 2026. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdør i eik med glassfelt og sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, mens inngangsdøren er i eik med glassfelt og sikkerhetslås. Innvendige dører har malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år. Vinduer og dører fremstår i alderstilpasset og normal stand.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Via stige**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:

- - det ble i 2019 registrert skjeggkre i leiligheten.

Beskrivelse:
Det ble i 2019 registrert skjeggkre i flere av leilighetene i sameie et forhold som skal være utbedret etter at Nokas gjennomførte tiltak i de leilighetene dette gjaldt.

Oppsummering	TG-1

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet loft som er tilgjengelig og inspisert via stige. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble ikke observert fukt på innvendige overflater som følge av lekkasjer eller kondens. Ventilering og lufting av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Det ble i 2019 registrert skjeggkre i flere av leilighetene i sameiet, et forhold som skal være utbedret etter at Nokas gjennomførte tiltak i de aktuelle leilighetene.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

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

Stue – ca. 6 mm
Gang - ca. 5 mm
Soverom - ca. 5 mm

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrerte høydeforskjeller på inntil ca. 6 mm i stue og ca. 5 mm i gang og soverom. Målte avvik er små og ligger innenfor det som må påregnes for en bolig av denne alder og konstruksjon.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? **Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført rapport etter feiing fra feievesenet med tilsynsdato 14.11.2024.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport? **Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.6 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredningen med hvite fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er ingen integrerte hvitevarer. Frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

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

Observerte avvik:
- Folien på enkelte skapfronter har begynt å løsne.

Beskrivelse:
Folien på enkelte skapfronter har begynt å løsne, noe som er vanlig problem, spesielt på kjøkken og bad der det er mye fukt og varme.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte overflater på vegger og himling og en innredning med hvite fronter bestående av over- og underskap. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, og det er flis mellom benkeplate og overskap. Det er registrert at folien på enkelte skapfronter har begynt å løsne, noe som er et vanlig problem på kjøkken der det er fukt og varme. Dette er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men berørte fronter må påregnes utskiftet ved ønske om utbedring. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet vurderes i hovedsak som av estetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for bruken av kjøkkenet. Forholdet kan utbedres ved å feste aktuell folie på nytt, eventuelt ved å fjerne eksisterende overflate og påføre ny. Som alternativ kan berørte skapfronter skiftes.

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

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong ble målt til ca 90 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

6.8 Avløpsrør TG-1



Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og fremstår uten synlige avvik. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Det er ikke utført arbeider på avløpsanlegget etter byggeår. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Vannledninger TG-1



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige under servant på kjøkkenet.

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

Oppsummering **TG-1**

Vannledningene er utført i kobber og stammer fra byggeåret 1990. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert avvik.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 datert 30.10.2020. Kontrollen ble gjennomført av selskapet Ørnulf Wiig AS.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det foreligger dokumentasjon på elkontroll bolig etter NEK 405-2, datert 30.10.2020, utført av Ørnulf Wiig AS. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**
Eieren opplyser at skjeggkre har forekommet i sameiet, men er blitt fjernet med hjelp fra profesjonelt firma. Nokas.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Eier opplyser at det har forekommet skjeggkre i sameiet, men at dette er utbedret av profesjonelt skadedyrfirma (Nokas). Det ble ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen.

6.12 Varmtvannsbereder TG-2



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2023**
Størrelse	**110 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:

- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra 2023, har en kapasitet på 110 liter og er plassert på gulvet under kjøkkenbenken. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen, og alderen tilsier ikke usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Berederen står imidlertid i et tørt rom uten lekkasjesikring i form av vanntett sluk eller lekkasjevarsler. Dersom en fremtidig lekkasje skulle oppstå, vil vann kunne spre seg og gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner før det oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra bereder.

6.13 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og luftventil på yttervegg på soverom og i boden. Mekanisk avtrekk på baderom og på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og luftventiler på yttervegg i soverom og bod, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ventilasjonen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Redusert luftskifte kan over tid gi økt fuktbelastning og dårligere inneklima.

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-3



Baderomssluk plassert i dusjsone.



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

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servant, veggskap, klosett og adskilt dusjsone. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med malt panel og downlights.

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

Reparasjon av varmekabler i 2023 og ny termostat ble montert. (varmekabler ble ikke testet av takstmannen under befaringen)

Overflate vegg/himling

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

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

Veggene på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, bom bak flis eller tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

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

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

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

Observerte avvik:
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid påvist tegn på fuktskader, noe som gir grunnlag for tiltak. Videre er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket, noe som medfører økt risiko for at eventuell vannlekkasje kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak anbefales for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å åpne opp under gulvskinnen slik at lekkasjevann kan finne veien til sluk. Misfarget silikon og misfarget fuge i dusjsonen anbefales skiftet ut.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Type tettesjikt	Annet

Elgirurgen AS som reparerte defekt varmekabler i 2023 nevner at det er etablert vinylmembran som bunnmembran på våtrommet. Forholdet kunne ikke verifiseres av takstmannen under befaring. Varmekabler ble ikke testet av takstmannen under befaring.

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

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Våtrommet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Type tettesjikt er ifølge opplysninger fra Elektrikeren som reparerte varmekabler i 2023 oppgitt som vinylmembran som bunnmembran, men forholdet kunne ikke verifiseres av takstmannen under befaringen. Tettesjiktet er etablert i byggeår og har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. Selv om det ikke er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, medfører alderen økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader. Det må påregnes utskifting av tettesjikt/membran innen kort tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Servant, Klosett, Dusjvegger/dusjhjørne

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i servant

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Badet er utstyrt med servant, klosett og dusjhjørne med dusjvegger. Klosettet har fritthengende sisterne. Det er registrert riss/sprekker i servant.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet servant anbefales skiftet ut.

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.	

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

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

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

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra gang ved siden av baderommet mot våtsonen. Ved fuktmåling med pigg og måling av relativ fuktighet med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler ble det ikke registrert skadelig fukt i det undersøkte punktet. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene. Funnene gjelder området der hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan forekomme fukt andre steder på rommet.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for badet. Manglende dokumentasjon gjør at membranens utførelse, alder og fagmessige utførelse ikke lar seg verifisere, og eventuelle skjulte feil kan ikke utelukkes. Dette gir usikkerhet knyttet til rommets faktiske tilstand og gjenstående levetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



8. Vedlegg

8.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

FEIE- OG TILSYNSTJENESTER AS
Telefon: 400 18 550 - www.tilsyn.no - E-post: post@tilsyn.no

Avd. Oslo
Konows gate 4
0192 Oslo
Avd Asker/Bærum
Gamle Ringeriksvei 42
1357 Bekkestua

ELSE BERIT ERIKSEN
BRENDSRUDTOPPEN 5B
1385 ASKER

Saksnummer	24/14388
Dokumentdato	14.11.2024
Kontrolldato	14.11.2024
Saksbehandler	Morten Barth
Gnr/bnr.	2/417/0/10
Adresse	Brendsrudtoppen 5B
Leilighet	H0201

3203 2/417/0/10 Brendsrudtoppen 5B, bruksenhet H0201, 1385 ASKER Rapport etter feiing

Feie- og tilsynstjenester AS var på feieroppdrag hos deg på vegne av Asker og Bærum brann og redning IKS den 14.11.2024 og utførte feiing. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget ditt.

Om du ikke var tilstede under feiingen, må du huske å tømme sotluken selv.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 40 01 85 50 eller e-post post@tilsyn.no .

Anvendt regelverk
- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.

Med vennlig hilsen

Morten Barth
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elisabeth Eriksen	9578-5999-4-1527827	2026-09-01 14:51:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0179/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brendsrudtoppen 5B, 1385 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Else Berit Eriksen

Fullmektige
Elisabeth Eriksen for Else Berit Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2014

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: 2743860
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elkirurgen-reparasjon varmekabler august 2023 Det ble også installert ny termostat. Vi har ikke fått varmen i gulvet til å fungere, så er usikre på om de virker eller ikke. Bravida, Byttet toalett mai 2015 BKA installert stråleovn september 2022

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

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har stått for byttet tak rundt 2023, det ble også bygget nye utvendige trapper og svalganger i 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Eltel 17.3.2018 nytt Elskap

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 30.10.2020 Ørnulf Wiig

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

Nei

Eventuell kommentar: Infrastruktur er lagt frem til biloppstillingsplass

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet kran kjøkken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært noe skjevheter i forbindelse med med gamle utvendige trapper som har blitt rettet opp nå

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: Skjeggkre har forekommet i sameiet, har blitt fjernet med hjelp fra profesjonelt firma. Nokas.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp i 2014. Har ikke lenger dette dokumentet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0179/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elisabeth Eriksen	**2026-09-01**

Identifikasjon

Elisabeth Eriksen

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

enova

Energiattest



Adresse **Brendsrudtoppen 5B, 1385 ASKER**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357701**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6766005**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **417**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **171,93**

Boligopplysninger:

Brendsrudtoppen Sameie		**Vår ref.:**	541/10
BRENDSRUDTOPPEN 5 B		**Type:**	Sameie
1385 ASKER		**Eiere:**	Else Berit Eriksen
Organisasjonsnr:	898 410 242	**Seksjonsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 397**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 397

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	190 035
Klient ajourf. lån:	2 818 692,01	Klient gj. s. årsoppg.:	2 863 227

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660186848, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 227
Saldo per 21.09.2026: 2 425 949
Andel av saldo: 161 014
Første termin/første avdrag: 04.08.2025 (siste termin 04.08.2045)

Lånenummer: 96660188832, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.09.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 232
Saldo per 21.09.2026: 392 743
Andel av saldo: 26 067
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2045)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Wilhelm Ludwig Haakon Leonard Jarve Bjørnvold
Adresse:	BRENDSRUDTOPPEN 9 A
Postnr/-sted:	1385 ASKER
E-post:	brendsrudtoppen.boligsameie@gmail.com

Parkering: Sameiet disponerer parkeringsplass. Uspesifisert parkering på denne for beboerne. Kontakt styreleder

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	190 035	Andre inntekter:	677
Annen formue:	33 364	Utgifter:	6 146		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	2/417 - seksjon:10
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Brendsrudtoppen Sameie	**Vår ref.:**	541/10
BRENDSRUDTOPPEN 5 B	**Type:**	Sameie
1385 ASKER	**Eiere:**	Else Berit Eriksen
Organisasjonsnr: 898 410 242		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2743860

SAMEIEAVTALE (Vedtekter)

for

BOLIGSAMEIET BRENDSRUDTOPPEN

(Endret på ekstraordinært årsmøte 17.12.96 og
på ordinært årsmøte 29.06.98, 26.04.04, 22.05.07, 16.03.09 og 07.03.2018)

Mellom undertegnede eier av ideelle andeler av eiendommen Brendsrudtoppen gnr. 2 bnr. 417 i Asker, grunn med påstående bebyggelse, er d.d. inngått følgende sameiekontrakt.

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

1.
Generelt

Sameiets navn er BOLIGSAMEIET BRENDSRUDTOPPEN.

Samtlige eiere av boliger på gnr. 2, bnr. 417 i Asker har rett og plikt til medlemsskap i Boligsameiet Brendsrudtoppen.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser forsåvidt angår disponering, vedlikehold og drift av så som fellesareal, tekniske innretninger, foruten drift av bebyggelsen og sameiets eiendom forøvrig.

2. Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

3. Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

4. Forsikring-NY

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 14

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

5. Avsetning til vedlikehold- NY

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6. Mislighold-NY

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven
§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

7. styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret består av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 60.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor

rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

.

8. årsmøte

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse

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

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

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

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

9. Årsmøtets myndighet og flertallskrav

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

I. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
II. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
III. Endring i fordeling av felleskostnader.
IV. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
V. Om beregning av flertallet i sameiet
VI. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo-eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
VII. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
VIII. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

~~For vedtak i saker som er nevnt i eierseksjonslovens §§ og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blandt alle seksjonseierne.~~

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

Styret, årsmøtet eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Retttslig rådighet over seksjon

Hver seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttede rettigheter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet. Av hensyn til registerering , skal sameiets styre og forretningsfører til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold. Styret skal til enhver tid få opplyst navn på beboer. Styret kan beslutte at fremleieforhold som er til sjenanse skal avvikles. Denne paragraf kan ikke endres uten enstemmighet blant seksjonseierne.

11. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er boligsameiet ansvarlig for.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

12. sameiets plikter

Sameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold, og for at eiendommens uteareal til enhver tid er velstelt. Videre skal styret sørge for at eiendommen med bebyggelse

til enhver tid er fullverdiforsikret. Årsmøtet fastsetter husordensregler etter forslag fremlagt av styret. Styret kan fastsette midlertidige husordensregler eller endringer i disse frem til førstkommende årsmøte i sameiet.

Sameiet plikter til enhver tidl å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er inneforstått med at brudd på disse regler ansees som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor Boligsameiet Brendsrudtoppen, jfr. Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr.31, § 26.

13. felleskostnader og fellesinntekter

Seksjonseiernes utgifter til Boligsameiet Brendsrudtoppen skal fordeles på seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og busjett et à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Ved fastsettelsen av à konto-beløpene, kan det tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn og bygninger. For mye innbetalte kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond. Boligsameiet Brendsrudtoppen, v/styret kan innkreve beløpet ved å sette seksjonen til tvangsauksjon på grunnlag av den tinglyste panterett. Ved salg av sin seksjon kan ingen seksjonseier kreve godtgjørelse i eventuelle reserver.

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

14. Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

15. oppløsning

Seksjonseierne har ingen oppløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst. Bestemmelsene i nærværende overenskomst vedtas som bindende for oss som seksjonseier og for våre rettsetterfølgere som eier av de endelte andeler i eiendommen gnr. 2, bnr. 417, i Asker.

16. tvister

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

HUSORDENSREGLER BOLIGSAMEIET BRENDSRUDTOPPEN

revidert april 2024

Formål:

Husreglene er til for å ivareta sameiets felles interesser, og for å legge grunnlaget for trivsel i Boligsameiet Brendsrudtoppen. Husreglene er utarbeidet av sameierne selv i felleskap. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir overholdt.

Alle har ansvar for å holde orden ved egen enhet, forhager, bakhager og svalganger, slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Husreglene kan kun endres på årsmøte.

Husreglene ble sist vedtatt revidert på årsmøte 10. april 2024.

Styret i Boligsameiet Brendsrudtoppen kan nås på: brendsrudtoppen.boligsameie@gmail.com

1.0 RO OG ORDEN

1.1 Beboerne plikter å sørge for generell ro og orden i og utenfor leiligheten.

1.2 Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
Det skal være ro i sameiet mellom kl. 21.00 og 08.00 på alle hverdager.
Fredager skal det være ro fra kl. 23.00 og frem til klokken 10.00 lørdag morgen.
Lørdager skal det være ro fra kl. 23.00, gjennom hele søndag og frem til klokken 08.00 mandag morgen eller frem til klokken 08.00 første virkedag etter helligdag.
Søndager skal det være ro hele dagen, det samme gjelder for helligdager.
Det skal vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

1.3. Ved fest, oppussing og annet støy skal det sendes ut nabovarsel minimum 1 (en) uke i forkant til hele sameiet. Nabovarselet skal utformes skriftlig og legges i postkassene til alle sameierne i Boligsameiet Brendsrudtoppen. Det skal tas særlig hensyn til naboene, og nabovarsel betyr ikke at man kan bråke så mye man vil. Det skal tydelig fremkomme i

nabovarselet når festen/oppussingen starter og når det skal avsluttes.

1.4. Oppussingsarbeider begrenses til tidsrommet fra kl. 08.00 på hverdager og frem til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager skal det være ro hele døgnet. Utendørs arbeid/vedlikehold på søndager og helligdager skal ikke forekomme jf. *Helligdagsfredloven.*

2.0 BYGGET/FASADEN

2.1 Styrets godkjenning må innhentes for enhver forandring som påvirker bygningens utseende, f.eks maling, markiser, radio-/TV antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger *jf. sameiets vedtekter punkt 3.* Det skal også innhentes godkjenning fra Styret før installering av varmepumpe.

2.2 Dersom sameierne i 1. etasje ønsker rekkverk foran terrasser mot parkeringsplassen, skal det være i samme stil som eksisterende rekkverk. Rekkverket skal ha samme farge som resten av bygget/originalt rekkverk.

2.3 Skilleveggene til terrasser på stuesiden, skal være malt i samme farge som Boligsameiet generelt. Skilleveggene skal oppføres i samme stil som eksisterende skillevegger og de skal ha samme høyde og bredde som eksisterende skillevegger.

2.4 Terrassen på stuesiden må ikke overstige 410 cm ut fra vegg og skal være i samme bredde som leiligheten.

3.0 SØPPEL OG AVFALL

3.1 Det sorteres plast, papp/papir (flatpakkes), glass/metall, matavfall og restavfall i sameiet. Møbler, klær, verktøy og annet avfall skal ikke kastes i sameiets containere. Dette må beboerne selv kjøre til Yggeset Avfallspark.

3.2 Av hensyn til rømningsveier og brannsikkerhet– skal det ikke hensettes eiendeler på svalganger eller terrasser som medfører økt risiko

4.0 BILER OG PARKERING

4.1 Hver boenhet disponerer en fast parkeringsplass. Dersom boenheten disponerer to biler, skal bil nummer to, så langt det lar seg gjøre, parkeres lengst inn på parkeringsplassen for å tilgjengeliggjøre gjesteparkering.

4.2 Parkeringsplassen skal ikke benyttes som opplag for f.eks. bobiler, campingvogner, båter, tilhengere, biler som ikke er i bruk etc. Kjøretøy eller annet nevnt her som hensettes i mer enn fire uker uten å være i bruk, kan kreves fjernet av Styret i Boligsameiet. Det kan søkes dispensasjon fra punkt 4.2. Søknaden sendes Styret i Boligsameiet Brendsrudtoppen.

4.3 Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de er til hinder for brøyting gjennom vinteren og generell normal ferdsel på sameiets område. Påse at besøkende ikke opptar beboernes parkeringsplasser.

4.4 Biler skal maksimalt kjøre i gangfart (5 km/t) inne på området. Tomgangskjøring begrenses til det minimale pga. eksos og støy.

5.0 SNØMÅKING

5.1 Alle sameiere er selv ansvarlige for å måke egen parkeringsplass på begge sider av bilen. Det skal også måkes snø rundt kjøretøyet selv om kjøretøyet ikke er i daglig bruk.

5.2 Alle beboere plikter å bidra til måking av fellesområder som trapper, foran søppelcontainerne og postkasser, og gangvei fra parkeringsplassen inn til bygget. Det er viktig å holde alle rømnings- og evakueringsveier åpne gjennom hele året.

5.3 Dersom sameier disponerer to biler, må også snøen rundt bil nummer to måkes uavhengig av bruk. Dersom sameier eller sameiers gjester står parkert på gjesteparkeringen, er sameier ansvarlig for at det blir måkt rundt dette kjøretøyet før kjøretøyet tas i bruk.

5.4 Balkonger og terrasser holdes fri for store snømengder.

6.0 HAGER OG FELLESOMRÅDER

6.1 Alle fellesareal skal behandles pent og hensynsfullt. Forhagene er fellesområder, men det er beboerne i første etasje som disponerer disse.

6.2 Beboere i første etasje disponerer hager på begge sidene av bygget og plikter å vedlikeholde disse. Med dette menes at plenen skal holdes nedklippet gjennom hele sesongen, busker og trær skal vedlikeholdes og ikke vokse høyere enn til undersiden av balkonger i 2. etasje. Hekker skal også vedlikeholdes. Hager, svalganger og fellesområder skal holdes ryddige og presentable, og ikke være til sjenanse.

6.3 Dersom forhagene blir misligholdt (fravær av plenklipping, manglende vedlikehold av hekker, samt andre avvik jamfør punkt 6.2) kan Styret i Boligsameiet Brendsrudtoppen bestemme at arealet skal disponeres på annen måte for en periode på 6 måneder av gangen.

6.4 Beboerne i sameiet henstilles til å ta vare på det kollektive ansvaret, herunder oppmøte på dugnader, overholde klippelister, samt «ta i et tak» der man ser at det trengs.

6.5 Røyking skal kun foregå ute på parkeringsplassen og i god avstand til selve bygget.

6.6 Hunder skal alltid holdes i bånd på fellesområdet. Hundeeierne pålegges å fjerne hundens etterlatenskaper. Det er absolutt båndtvang i Asker kommune gjennom hele året i tettbebygde strøk.

6.7 Gressklipperne skal ikke brukes uten godkjent verneutstyr og aldri av personer under 18 år. Verneutstyr finnes i samme bod som gressklipperen.

7.0 Husordensreglene er en del av sameiets reglement. Brudd på husordensreglene er således å anse som brudd på sameiets vedtekter.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Brendsrudtoppen Sameie tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Vardåsen Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble ikke levert noen fullmakter, totalt 7 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Simen Huse ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møte.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det ble fremmet benkeforslag på kr 60.000 til intern fordeling under møtet.

Vedtak:
Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt. Styret får kr 60.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Brendsrudtoppen Sameie. Brendsrudtoppen Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Brendsrudtoppen Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Vedtak:
Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg, og skal velges for 2 år.

Vedtak:
Wilhelm Ludwig Haakon Leonard Jarve Bjørnvold ble valgt som styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg, og skal velges for 2 år.

Vedtak:

Eindride Johnsen og Rita Katherine Knutsen Solø ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

2 varamedlemmer er på valg, og skal velges for 1 år.

Vedtak:

Cathrine Røed Dahl og Simen Huse ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

Møtet ble hevet kl. 19:15

Protokoll for Brendsrudtoppen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Liv Oda Taksgaard (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Simen Huse (sign.)	21.04.2026

Brendsrudtoppen Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Brendsrudtoppen Sameie - Tirsdag 21.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Brendsrudtoppen Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Brendsrudtoppen Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Brendsrudtoppen Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Brendsrudtoppen Sameie

Tid: tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Vardåsen Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Eindride Johnsen eller ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering. Til stede var ___ seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert ___ fullmakter, totalt ___ stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 50.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Brendsrudtoppen Sameie. Brendsrudtoppen Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Brendsrudtoppen Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eindride Johnsen
Styremedlem, Siv Margarethe Audunhus
Styremedlem, Elena Kurland
Varamedlem, Hanne Kjølseth Sunde
Varamedlem, Øyvind Mathisen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg, og skal velges for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg, og skal velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

2 varamedlemmer er på valg, og skal velges for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Brendsrudtoppen Sameie
Styret

Brendsrudtoppen Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eindride Johnsen, Brendsrudtoppen 7 B
Styremedlem, Siv Margarethe Audunhus, Brendsrudtoppen 1 B
Styremedlem, Elena Kurland, Brendsrudtoppen 3 A
Varamedlem, Hanne Kjølseth Sunde, Brendsrudtoppen 9 B
Varamedlem, Øyvind Mathisen, Brendsrudtoppen 11 B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 14 seksjoner. Selskapets navn er Brendsrudtoppen Sameie med org.nr.: 898410242 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2743860

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Brendsrudtoppen Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 2.733.709,-

Resultatet er dårligere enn budsjettert som følge av periodisk vedlikehold av tak og fasade. Kostnadene med dette ble en god del høyere enn budsjettert. Foruten periodisk vedlikehold treffer de fleste kostnadsposter godt mot budsjett.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Hovedfokus til styret har vært å gjennomføre svalgang prosjektet.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Rehabilitering av svalganger og boder og veranda i 1 etg ved inngangsparti. Utbedring av tak over 1B.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Såing av nye plener. Ferdigstilling av røropplegg for el-bil ladding. Ferdigstilling av bod 11A. Innhente tilbud for etablering av utebelysning ved hoved trapper.

Kommende 5-års periode

Beise og olje svalganger.

Styret i Brendsrudtoppen Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

Resultatregnskap Brendsrudtoppen Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	710 460	681 624	710 500	794 958
Sum inntekter		710 460	681 624	710 500	794 958
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	45 640	80 500	57 050
Kostnad lokaler	3	84 957	86 215	79 000	85 100
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	1 827	8 092	10 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	5	160 622	191 562	140 000	30 000
Periodisk vedlikehold	6	2 772 248	160 000	1 500 000	0
Annen driftskostnad	7	285 065	224 724	223 700	262 800
Sum kostnader		3 361 768	716 232	2 033 200	439 950
Resultat før finansielle poster		-2 651 308	-34 608	-1 322 700	355 008
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	10 195	3 354	10 000	10 000
Finanskostnad	9	92 596	0	50 000	200 448
Sum finansielle poster		-82 401	3 354	-40 000	-190 448
Årsresultat		-2 733 709	-31 254	-1 362 700	164 560

Balanse Brendsrudtoppen Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		3 862	0
Andre fordringer	10	100 267	85 473
Sum fordringer		104 129	85 473
Bankinnskudd, kasse o.l	11	441 136	306 612
Sum omløpsmidler		545 266	392 086
Sum eiendeler		545 566	392 386

Balanse Brendsrudtoppen Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-2 363 821	369 888
Sum egenkapital		-2 363 821	369 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	2 863 228	0
Sum langsiktig gjeld		2 863 228	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 622	12 147
Forskudd innbetalinger		21 957	8 754
Annen kortsiktig gjeld	15	580	1 596
Sum kortsiktig gjeld		46 159	22 498
Sum gjeld		2 909 387	22 498
Sum egenkapital og gjeld		545 566	392 386

Brendsrudtoppen Sameie

Sted:_____, dato:_____

Eindride Johnsen	Elena Kurland	Siv Margarethe Audunhus
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	710 460	681 624	710 500	794 958
Sum	**710 460**	**681 624**	**710 500**	**794 958**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	0	20 000	0
Påløpte feriepenger	0	0	2 500	0
Styrehonorar	40 000	40 000	50 000	50 000
Andre honorarer	10 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	8 000	7 050
Sum	**57 050**	**45 640**	**80 500**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	51 238	46 802	50 000	52 000
Lys, varme, energi	5 663	2 705	4 000	5 100
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	13 625	0	0
Sommer- og vinterkostnader	28 056	23 082	25 000	28 000
Sum	**84 957**	**86 215**	**79 000**	**85 100**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 827	8 092	10 000	5 000
Sum	**1 827**	**8 092**	**10 000**	**5 000**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	132 924	197 089	100 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	21 215	50	20 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 483	4 423	20 000	10 000
Forsikringsskadesaker	0	-10 000	0	0
Sum	**160 622**	**191 562**	**140 000**	**30 000**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	73 750	160 000	0	0
Fasade	2 694 932	0	0	0
Sum	2 772 248	160 000	1 500 000	0

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	74 436	71 385	73 500	76 500
Honorar for teknisk rådgivning	33 000	14 375	0	0
Elektronisk kommunikasjon	70	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 089	973	1 000	1 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	88 936	83 308	85 500	90 500
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	71 951	43 558	47 500	80 800
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	12 309	7 082	10 000	12 000
Generalforsamling	170	0	0	0
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	1 500
Andre gebyrer	1 174	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 343	2 500	0

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 7 - Annen driftskostnad

Sum	**285 065**	**224 724**	**223 700**	**262 800**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	64	564	0	0
Renter plasseringskonto	10 131	2 791	10 000	10 000
Sum	**10 195**	**3 354**	**10 000**	**10 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	92 596	0	50 000	200 448
Sum	**92 596**	**0**	**50 000**	**200 448**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	100 267	85 473
Sum	**100 267**	**85 473**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Boligbanken 9666 01 05058	229 080	4 260
BoligBanken 9666 01 52714	212 056	302 352
Sum	**441 136**	**306 612**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	369 888	401 142
Fra årets resultat	-2 733 709	-31 254
Sum annen egenkapital	-2 363 821	369 888
Sum egenkapital	-2 363 821	369 888

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Boligbanken Lånnr 9666 01 86848	2 467 089	0
Pantelån 9666.01.88832	396 139	0
Sum	**2 863 228**	**0**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Svalganger	
Lånenummer:	**96660188832**	**96660186848**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025
Rentesats:	6.80 %	6.80 %
Betingelser:		Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2045	04.08.2045
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	6 846	32 911
Opptak i perioden:	402 985	2 500 000
Lånesaldo 31.12:	**396 139**	**2 467 089**
Saldo 5 år frem i tid:	343 168	2 114 589

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660186848	4	207 410	829 640
	10	163 745	1 637 450
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660188832	4	33 304	133 216
	10	26 292	262 920

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Påløpte renter	530	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	0	1 546
Sum	**580**	**1 596**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	369 588	400 842
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 733 709	-31 254
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-34 463	0
Opptak lån	2 900 000	0
Årets endring disponible midler	131 828	-31 254
Disponible midler UB	499 106	369 588

Resultat og balanse med noter for Brendsrudtoppen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brendsrudtoppen Sameie

Styreleder	Eindride Johnsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Elena Kurland (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Siv Margarethe Audunhus (sign.)	07.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Brendsrudtoppen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brendsrudtoppen Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: LGMB0-22QJG-ODXNE-B4JPV-FT9ZF-MQD5L

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

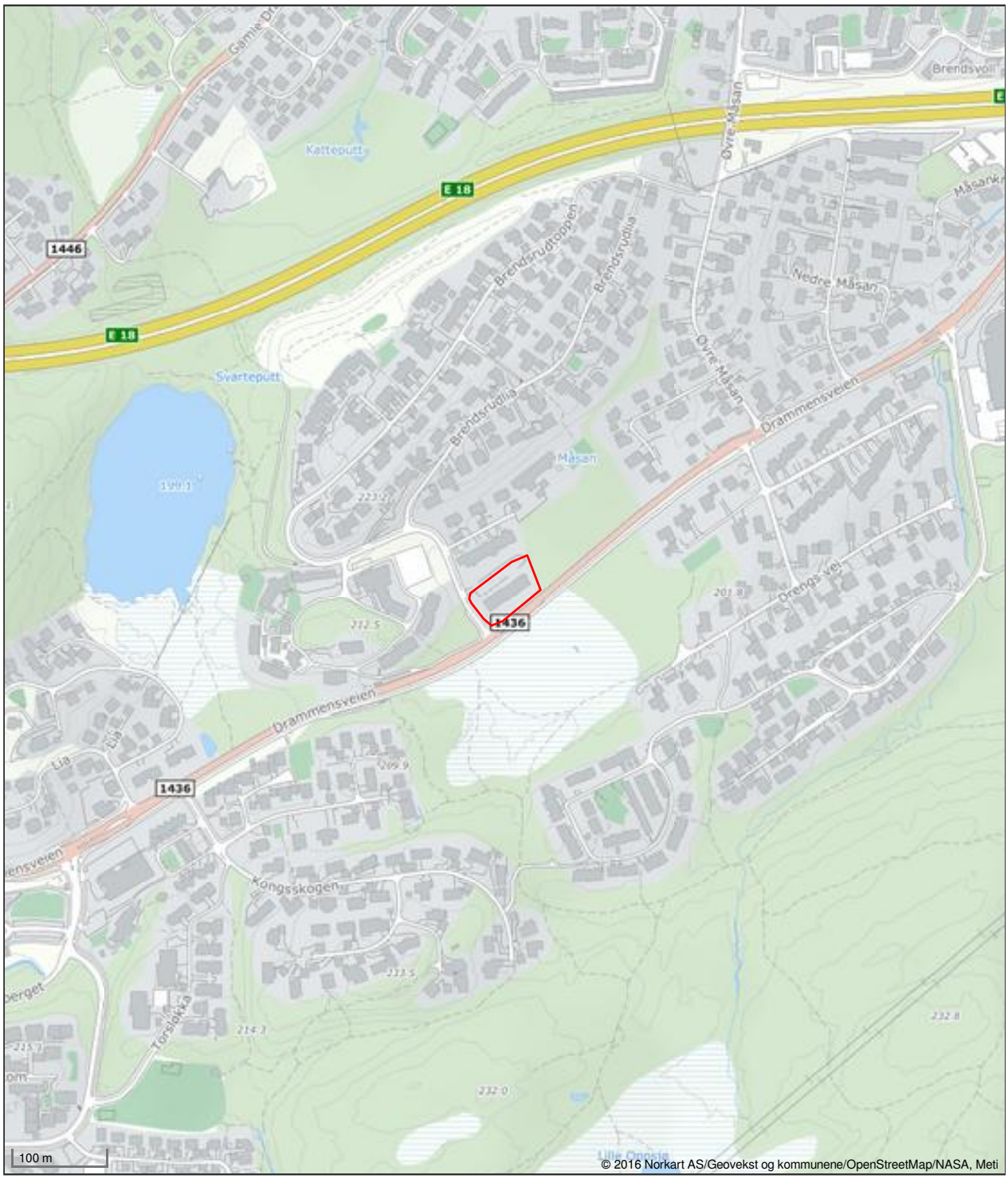
Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LGMB0-22QJG-ODXNE-B4JPV-FT9ZF-MQD5L

Utskriftsdato: 07.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/417//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/417/0/10
Adresse: Brendsrudtoppen 5B
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Kommune
Asker

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Tryk på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Hetlandhus A/S
Postboks 48
1301 Sandvika

Byggherre (navn, adresse)
Nortoft A/S
v/Bjarne Toften
Furukollenvn. 8
1900 Fetsund

Ferdigattest er gitt for

Gårdsnr./byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brendsrudtoppen	2	~~138~~ 417	p. A	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
20.01.89	Nybygg	Boliger, rekkehus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
av bygningssjefen v/delegert myndighet	08.03.89	130/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted: Asker bygningsvesen
Dato: 28. juni 1991

Stempel/underskrift: Harald Aas
Harald Aas

Asker Bygningsvesen
e. fullm.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Rolf Andersen	P.b. 48 1301 Sandvika
[ ] andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 1-90

Utskriftsdato: 07.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Brendsrudtoppen 5B, 1385 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 539,01 kr
Feiing	355,00 kr
Vann	4 352,18 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Brendsrudtoppen 5B, 1385 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 168 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 167 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022038C
Navn	Brendsrudtoppen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/24/38C_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 166 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/417/0/10
Adresse: Brendsrudtoppen 5B
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

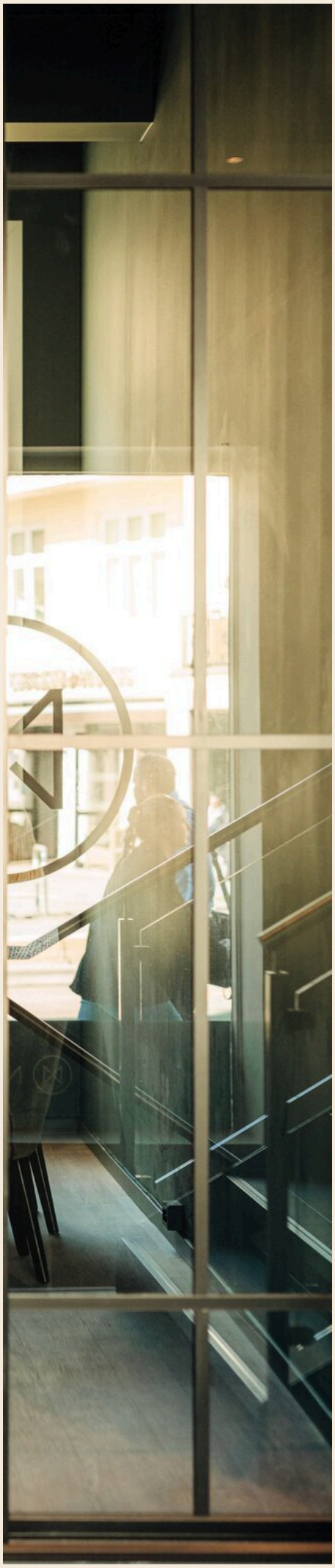


Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0179/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brendsrudtoppen 5B 1385 ASKER
Matrikkel: Gnr 2, bnr 417, snr 10 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420