NORDVIK

Spikkestadveien 94B

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

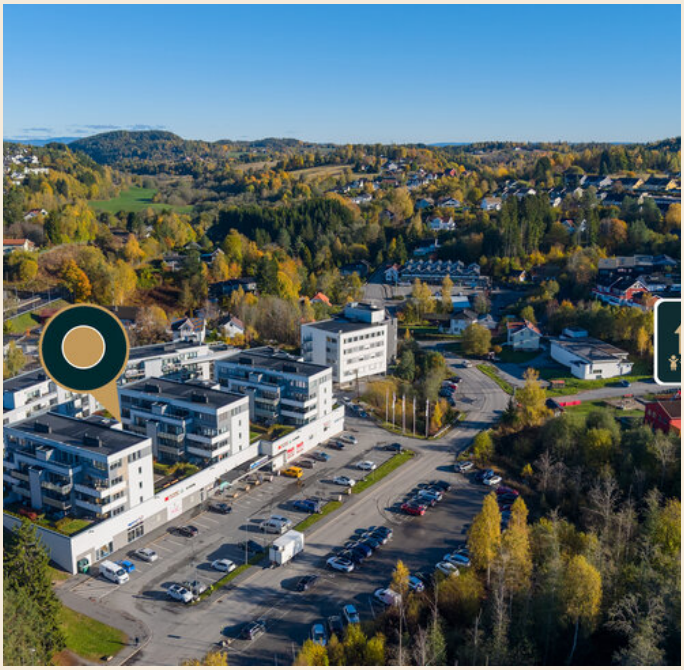
Spikkestadveien 94B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
13 Om boligen
25 Nabolagsprofil
26 Tilstandsrapport
40 Egenerklæringsskjema
47 Andre vedlegg
49 Vedlegg
91 Kontaktinfo
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og fin 3-roms andelsleilighet med vestvendt markterrasse. Heis og garasjeplass med lader. Sentralt i Røyken.

Prisantydning	**3 875 000,-**
Omkostninger	**9 490,-**
Totalpris	**3 884 490,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 938,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Spikkestadveien 94B, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

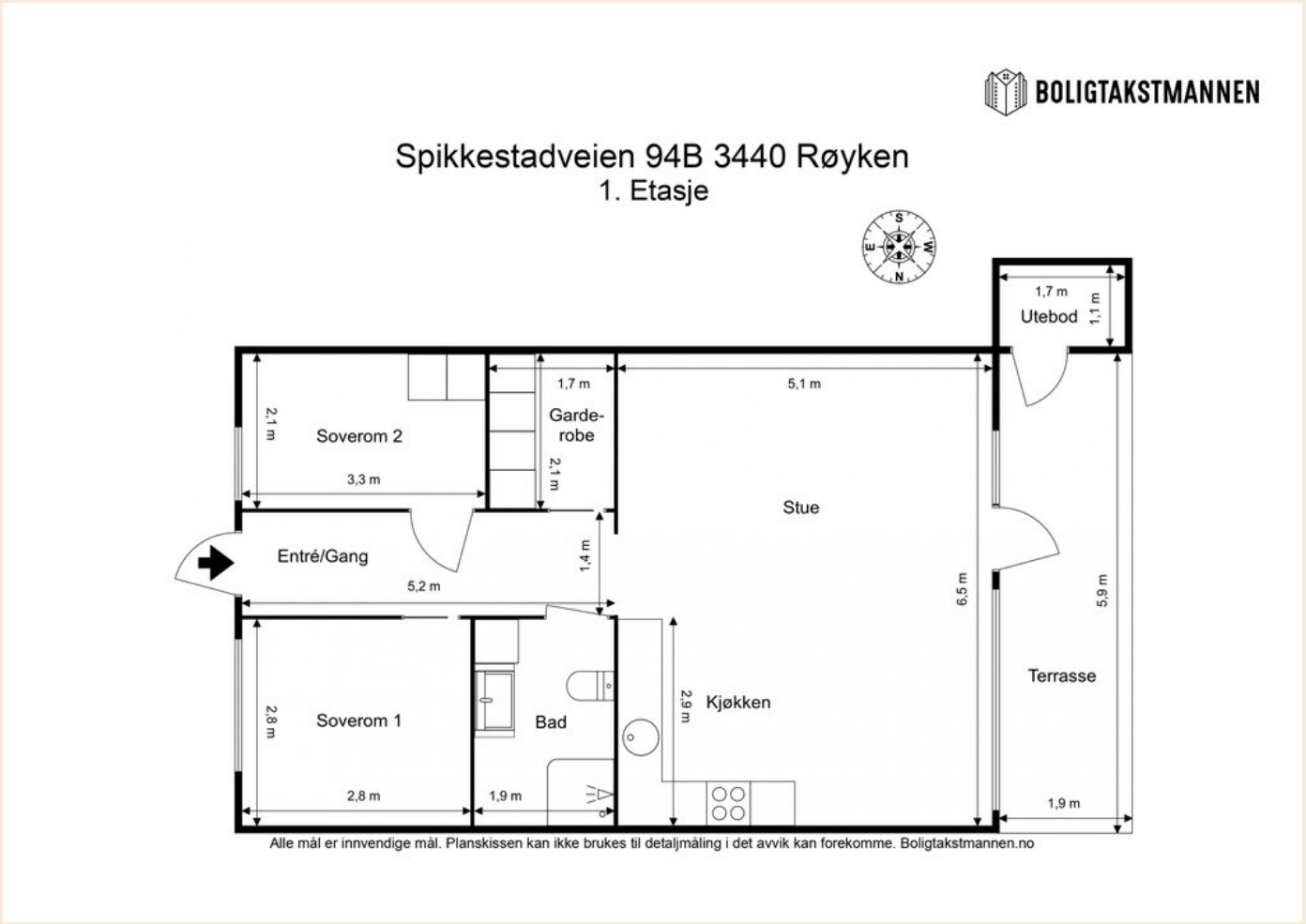
Her får du en tiltalende og lettstelt 3-roms leilighet med en svært sentral beliggenhet midt i Røyken sentrum. Leiligheten har en god planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom og direkte utgang til en overbygd markterrasse. Med Røyken Senter i samme bygg, togstasjon få minutters gange unna og kort vei til Røykenbadet og flotte turområder, ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

Høydepunkter:

- Vestvendt markterrasse på ca. 11 kvm
- Garasjeplass med elbillader
- Heis til garasjekjeller
- Bad med gulvvarme
- To boder på totalt ca. 7 kvm
- Fellesgjeld innfridd
- Ingen TG3
- Røyken Senter i samme bygg
- Umiddelbar nærhet til lokaltog og buss

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 69 kvm






















Gjester





Selger beskriver nabolaget som rolig og hyggelig, med trivelige naboer.





Leiligheten ligger i samme bygg som Røyken Senter. Her kan du gjøre unna de daglige ærendene uten å måtte benytte bilen.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0226/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Spikkestadveien 94B, 3440 RØYKEN
Gnr 211, bnr 15, snr 2 (ideell andel 5154/9178) i Asker kommune
Andelsnr 47 i Røyken Sentrum 1 Borettslag, org.nr. 892209022

Selger
Fred Jorstad

Kjøpesum og omkostninger
3 875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 400,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 859 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 868 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, garderobe, kjøkken, stue og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utebod.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 11 kvm. Vestvendt markterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

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 9.10.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Entré og gang:
Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en hyggelig entré med parkett på gulvet og malte vegg- og himlingsflater. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samtidig som gangen gir videre adkomst til boligens øvrige rom. Entréen har elektrisk panelovn og sikringsskap. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert og ble skiftet i 2025.

Stue:
Stuen er et hyggelig oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord, slik at du enkelt kan samle familie og venner til hyggelige måltider og sosiale sammenkomster. Rommet har parkett på gulvet, malte overflater og elektrisk panelovn.

Fra stuen er det direkte utgang til den overbygde, vestvendte markterrassen på ca. 11 kvm. Terrassedøren gir en fin forbindelse mellom inne- og utearealene, og på varme dager kan døren åpnes slik at uteplassen blir en naturlig forlengelse av stuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en tidløs innredning med glatte fronter og en praktisk utforming som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Innredningen består av både over- og underskap, med belysning under overskapene som gir godt arbeidslys over benken.

Benkeplaten er i laminat, med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er parkett på gulvet og malte overflater på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2007 og har en gjennomført og praktisk løsning for hverdagens matlaging.

Soverom:
Leiligheten har to soverom som gir gode muligheter for å tilpasse boligen etter egne behov. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Rommet har parkett på gulvet og malte vegg- og himlingsflater.

Det andre soverommet kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov. Her er det også parkett og malte overflater, samt garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsplass.

Bad og vaskerom:
Leiligheten har et flislagt bad med en praktisk innredning og plass til både personlig pleie og klesvask. Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret 2007.

Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, veggskap og innfelt speil med belysning. Videre har rommet vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass.

Det er opplegg for vaskemaskin, noe som gjør det enkelt å håndtere klesvasken i egen leilighet. Varmekabler i gulvet sørger for behagelig temperatur, mens downlights i den nedsenkede himlingen gir god belysning. Badet har mekanisk avtrekk.

Garderobe og oppbevaring:
Leiligheten har en egen garderobe med garderobeskap, som gir ekstra oppbevaringsplass og bidrar til å holde boligen ryddig og organisert. Rommet har parkett på gulvet og malte overflater.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder. En kjellerbod på ca. 5 kvm ligger ved parkeringsplassen i garasjeanlegget, mens en utvendig bod på ca. 2 kvm ligger i tilknytning til terrassen. Her er det gode muligheter for oppbevaring av blant annet sesongutstyr, sportsutstyr og andre eiendeler.

Terrasse og uteplass:
Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig, overbygd og vestvendt markterrasse på ca. 11 kvm. Her kan du innrede med utemøbler og skape din egen lille oase for morgenkaffen, hyggelige måltider eller avslappende ettermiddager og kvelder.

At terrassen er overbygget gjør uteplassen anvendelig også når været er mer skiftende. Terrassen har både utelys og strømuttak.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 80 med elbillader. Det finnes flere gjesteparkeringsplasser ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser

Rett til parkeringsplassen er seksjonert som tilleggsdel.

Solforhold
Selger opplyser at det er sol fra 11/12-tiden til litt etter kl.16 på sommeren.

Modernisering og påkostninger
2020: El-billader ble montert på garasjeplassen.
2025: Hurtigrenovering A/S, byttet ytterdør som ble levert fra Jømna Brug AS.
2026: Montering av taklamper i stuen, utført av Storm elektro AS.

I tillegg opplyser selger at det er satt inn nye skap på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i oktober 2020. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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. Hurtigrenovering A/S, byttet ytterdør(brannklassifisert dør), fra A/S Jømna brug, den 12/11-2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Storm elektro A/S Opplegg til lys under kjøkkenskap, Opplegg til to lyspunkter i stua, montert to takplafonder på de to soverommene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 12/5-2010 av Sønnico innstallasjon A/S

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Det ble montert Elbillader på garasjeplassen rett etter at jeg flyttet inn i 2020, utført av faglært elektroinstallatør.

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. Det var nevnt noen tilfeller i salgsoppgaven fra tidligere eier at det var oppdaget skjeggkre, men at dette ble fjernet etter at Antisimex utførte skadedyrsanering i borettslaget. Det har aldri vært oppdaget skjeggkre så lenge jeg har bodd her.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong med underliggende garasjeanlegg. Veggkonstruksjonen er oppført med betongelementer og er utvendig kledd fasadeplater. Taket er flatt trolig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør 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: 0
TG-1: 13
TG-2: 2
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Balkong, terrasse, platting: Terrassebord med behov for overflatebehandling. (TG 2)
- Varmtvannsbereder: Berederen er ikke lekkasjesikret. (TG 2)

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

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:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn og koketopp

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Taklamper i stua
- Fryseboks i uteboden

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

samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
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 varmes opp elektrisk med varmekabler i gulv 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. 14 000 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 4 938,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel tv, bredbånd, renovasjon, bygningsforsikring og kommunale avgifter. I tillegg betaler hver husstand for eget forbruk av vann. Felleskostnadene fordeles slik:
- Grunnkostnad: kr: 3 482,-
- Kabel-TV og Bredbånd: kr. 623,-
- Måler: Akonto vann/avløp: Enhet: 210/47 (382 - 47): kr. 833,-

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

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 900 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 600 000,- 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
Kollektiv avtale med Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Røyken Sentrum 1 Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 892209022. Borettslaget består av 77 boenheter.

Forretningsførsel: Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Styrets arbeid:
I 2025 ble det avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 38 saker. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Røyken
Sentrum 1 Borettslag. Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer
bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:
Styret er bekymret for håndtering av søppel i borettslaget. Stadig blir det kastet spesialavfall og hensatt tepper og annet i fellesrommet. Dette krever ekstrainnsats fra styret for å holde et nivå som gjør at kommunen aksepterer å hente avfallet. Vi henstiller til alle å sortere korrekt, og selv ta ansvar for avfall som skal på gjenvinningsstasjon.

Kommende vedlikeholdsoppgaver:
- Murpuss som sprekker og faller av på fasade bør utbedres. Dette kan bli en omfattende jobb.

Undersøkelser viser at underlaget som murpussen er festet til ikke er av holdbar kvalitet.
- Skifte låser i inngangsdørene.
- Kontroll av og service på dørpumper.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
2025: Skiftet utgangsdører, reparert avtrekksvifter, vedlikeholdt utelys.
2024: Skiftet vinduer med skyvedør på de 6 øverste leilighetene i nr 92. Lagt vanntett
belegg på verandagulvene. (Årsak: Lekkasje i flere av leilighetene i etasjen under)
2023: Akrylbelegg på svalganger, trapper og balkonger (øverst).
2023: Maling av fasader og inngangsdører
2022: Renovert trappehuset som var råteskadet
2022: Montert glass i mellomganger for å hindre inntrenging av nedbør

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe fra den dagen borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Lånenummer: 67143842528, Nordea Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 23.09.2026: 17 315 011
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.06.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 240 258
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 945 484
NIBOR + margin
Laget har avtale om IN samt IN lån

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesformue
Kr 18 349,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 4 497 347,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 070 050,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad 2 ganger i året, vår og høst. Deltakelse er valgfritt.

Dyrehold
Dyrehold er lov i borettslaget, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86418104

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 834 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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
Med adresse midt i Røyken sentrum ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag, med et godt utvalg av

butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon like i nærheten. Leiligheten ligger i samme bygg som Røyken Senter, og har heisforbindelse til både boligetasjen og garasjekjelleren. Her kan du gjøre unna de daglige ærendene uten å måtte benytte bilen.

På Røyken Senter finner du blant annet dagligvarebutikk, apotek, kafé, Normal, Nille, optiker, frisør og sportsbutikk. Sentrum byr i tillegg på flere hyggelige spisesteder, KIWI, blomsterbutikk og andre servicetilbud som gjør hverdagen praktisk og bekvem.

For deg som setter pris på en aktiv fritid, har området mye å by på. Kjekstadmarka ligger innen kort rekkevidde og inviterer til turer gjennom hele året, enten du foretrekker fotturer på merkede stier, skiturer i preparerte løyper eller en forfriskende dukkert i et av markas badevann. Golfentusiaster kan glede seg over nærheten til Kjekstad Golfklubb med sin 18-hulls golfbane, mens ROS IL tilbyr et variert aktivitetstilbud for både store og små.

Et annet populært tilbud i nærområdet er Røykenbadet, som ligger i behagelig gangavstand fra leiligheten. Her finner du både svømmeanlegg, treningssenter, klatrevegg og kafé. For barnefamilier er det også kort vei til barnehager og skoler, herunder Midtbygda skole og Røyken videregående skole. Ungdomsskolen på Spikkestad kan nås med buss.

Beliggenheten er også godt egnet for pendlere. Røyken togstasjon ligger kun noen minutters gange unna, med togforbindelser mot blant annet Asker og Oslo. I tillegg finnes busstilbud med forbindelser til Drammen og omkringliggende områder. Dette gir gode muligheter for å kombinere en sentral tilværelse i Røyken med arbeid og aktiviteter andre steder i regionen.

Ønsker du ytterligere shoppingmuligheter, ligger Slemmestad med Rortunet kjøpesenter en kort kjøretur unna. Her finner du et større utvalg av forretninger, spisesteder og øvrige tilbud. På varme sommerdager er det heller ikke langt til sjøen, med fine bademuligheter ved blant annet Lahellholmen og Engersand.

Her bor du med sentrumstilbudene rett utenfor døren, samtidig som både marka, sjøen og et variert fritidstilbud er lett tilgjengelig – en beliggenhet som passer godt for deg som ønsker en praktisk hverdag med mange muligheter i nærområdet.

SELGER FORTELLER
Selger trekker særlig frem den sentrale beliggenheten med kort vei til både butikker, kollektivtransport og flotte turområder. Med kjøpesenter i underetasjen, togstasjon rett over veien og bussholdeplass kun ett minutts gange unna, ligger alt godt til rette for en enkel og praktisk hverdag. Nabolaget beskrives som rolig og hyggelig, med trivelige naboer. I nærområdet finner man også Røykenbadet, mens Kjekstadmarka byr på flotte turmuligheter året rundt. Selger vil spesielt savne nærheten til butikkene og togstasjonen, samt den gode tilgjengeligheten til både servicetilbud og natur.

Bebyggelse
Bebyggelsene i området består i all hovedsak av blokkbebyggelser og næringsbygg.

Skoler og barnehager
Røyken barnehage (1-5 år)
100-Meterskogen barnehage (1-5 år)
Heggum barnehage (0-5 år)

Midtbygda skole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)
Røyken videregående skole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.2011.

De godkjente byggetegningene samsvarer med dagens planløsning.

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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av kommuneplan for Asker 2023–2035, vedtatt 13.06.2023, og er avsatt til fremtidig sentrumsformål. Eiendommen omfattes også av «Områderegulering for Røyken sentrum», vedtatt 09.12.2025, hvor arealene i hovedsak er regulert til sentrumsformål (SF1 og SF7), samt et mindre areal til fortau.

Deler av eiendommen omfattes av hensynssoner knyttet til blant annet flomfare, støy og bevaring av naturmiljø. Eiendommen omfattes også av øvrige hensynssoner og bestemmelser i reguleringsplanen.

Det pågår arbeid med ny kommuneplan for Asker 2027–2039, som foreløpig har status som planforslag.

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

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

3203/211/15/2:
13.09.1932 - Dokumentnr: 900170 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:211 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2012 - Dokumentnr: 506564 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:211 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er tinglyst en erklæring som gir eier av gnr. 11, bnr. 9 rett til adkomst fra Spikkestadveien over gnr. 11, bnr. 15, i forbindelse med parkering og adkomst til næringseiendommen. Eier av gnr. 11, bnr. 9 plikter å dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for den delen av adkomstveien som benyttes. Adkomsten fremgår av vedlagt utomhusplan.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - Nedre Buskerud Boligbyggelag kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Faktura direkte til selger) kr. 5 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Faktura direkte til selger) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 770,- 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 13. oktober 2026

Ansvarlig megler
Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

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











Spikkestadveien 94B

Nabolaget Wang - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km	
Spikkestad ungdomsskole (8-10 ... 443 elever, 26 klasser	4 min 3.1 km	
Røyken videregående skole 820 elever	22 min 1.9 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	18 min 12 km	

Ladepunkt for el-bil

Spikkestadveien	4 min
Røykenbadet	12 min

Offentlig transport

Røyken stasjon Linje 260, 261	2 min 0.1 km
Røyken stasjon Linje L1	2 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

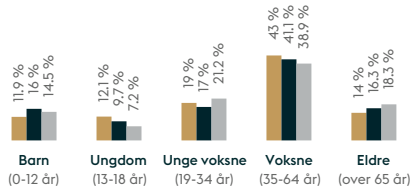
Barnehager

Røyken barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
100-Meterskogen barnehage (1-5... 36 barn	9 min 0.8 km
Heggum barnehage (0-5 år) 40 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Røyken	2 min
Kiwi Røykentorget	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Wang	739	310
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Ros-banen	10 min
Midtbygda skole	19 min
Røykenbadet (treningssenter)	12 min
Yogahuset	4 min

«Et godt etablert boligfelt, med kort vei til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 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

Spikkestadveien 94 B 3440 RØYKEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	7 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	9.10.2026 (Gyldig til 9.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	2	0	1

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Spikkestadveien 94 B
3440 Røyken

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 TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Balkong, terrasse, platting	- terrassebord med behov for overflatebehandling. (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.10.2026	**9.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Fred Jorstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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: **Spikkestadveien 94 B, 3440 Røyken**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**211**	Bruksnr:	**15**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**47**	Leilighetsnr:	**H0103**	

Byggeår: **2007**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong med underliggende garasjeanlegg. Veggkonstruksjonen er oppført med betongelementer og er utvendig kledd fasadeplater. Taket er flatt trolig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	El-billader ble montert på garasjeplassen.	Nei
2025	Hurtigrenovering A/S, byttet ytterdør som ble levert fra Jømna Brug AS.	Ja
2026	Montering av taklamper i stuen, utført av Storm elektro AS.	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 i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**2**	**67** Entré/gang, bad/vaskerom, garderobe, kjøkken, stue og 2 soverom.	**2** Utebod.	**0**	**11**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**7**	**67**	**7**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod ved egen parkeringsplass i kjelleren på ca. 5 m2, samt en utebod ved terrassen på ca. 2 m2. Vestvendt markterrasse med tilgang fra stuen og terreng på ca. 11 m2. Biloppstillingsplass merket med nr, 80 i felles garasjeanlegg i kjelleren med elbillader. Flere gjesteparkeringsplasser ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 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**
Det foreligger ferdigattest datert 19.01.2011.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Ny ytterdør montert av fagfolk.**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører er med malte dørblader.

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer og balkongdør er utført med 2-lags isolerglass og rammer og karmer av tre. Innvendige dører har malte dørblader. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert, og ny ytterdør ble montert av fagfolk i 2025. Det er ikke registrert avvik ved bygningsdelen.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er etablert en syd-vestvendt markterrasse med tilgang fra stuen og terreng. Terrassen er på ca. 10.9 m2, er overbygd og det er installert utelys og strøm. Terrassebord med behov for overflatebehandling på gulv.

Registrerte avvik

- - terrassebord med behov for overflatebehandling.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en overbygd markterrasse på cirka 10,9 m² med tilgang fra stuen og terreng, sydvestvendt og med installert utelys og strøm. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Terrassebordene har behov for overflatebehandling, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende vedlikehold av overflatene kan over tid føre til raskere nedbrytning av treverket. Eieren opplyser at det er vedtatt i borettslaget om å skifte terrassebord, trolig våren 2027.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Parkett på gulv og malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet er fra byggeåret 2007, og det er ikke foretatt endringer etter dette. Gulvet har parkett, mens vegger og himling har malte overflater. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med både over- og underskap, lys under overskapene og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandebatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer i form av induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredning og overflater fremstår uten registrerte avvik. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp.

Avtrekk

Type avtrekk **Mekanisk**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
Stue – ca. 5 mm
Soverom 1 – ca. 3 mm

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke, og det er ikke registrert endringer siden byggeår. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser en høydeforskjell på om lag 5 mm i stue og om lag 3 mm i soverom 1. De målte avvikene er små og ligger innenfor normale toleranser for denne typen konstruksjon. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak.

6.6 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret 2007. Det er ikke registrert endringer etter oppføring. Det er ikke observert avvik på de tilgjengelige delene av anlegget, og bygningsdelen vurderes å være i normal, alderstilpasset stand.

6.7 Vannledninger TG-1



Vannmåler synlig plassert og lett tilgjengelig i underskap vask på kjøkkenet.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har rør-i-rør-system av plast, som er en moderne og funksjonell løsning for vanntilførsel. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er ikke foretatt endringer på vannledningene etter byggeåret. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

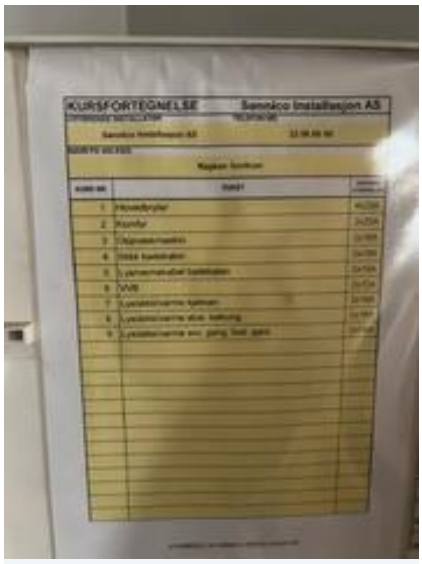


Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i himling på bad/vaskerom.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår. 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?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Under nåværende eierskap er det utstedt samsvarserklæring på arbeid gjennomført av Storm Elektro A/S. Arbeidet var nytt opplegg til lys under kjøkkenskap, opplegg til to lyspunkter i stua, og det ble montert to takplafonder på de to soverommene. Ny el-bilader ble montert i 2020.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2007 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Under nåværende eierskap er det utført arbeid av Storm Elektro A/S med utstedt samsvarserklæring, omfattende nytt opplegg til lys under kjøkkenskap, to lyspunkter i stua og takplafonder på de to soverommene, samt montering av ny el-billader i 2020. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang, utette kabelinnføringer eller avvik mellom kursfortegnelse og antall kurser, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget.

6.9 Varmtvannsbereder TG-2



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

Volum (liter)	**110 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Berederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder med volum på 110 liter er plassert i hjørneskap på kjøkkenet. Berederen er fra byggeår 2007, og det er ikke registrert endringer siden den gang. Det er ikke etablert lekkasjesikring for berederen. Manglende lekkasjesikring innebærer økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Beskrivelse

Eieren opplyser om følgende: "Det var nevnt noen tilfeller i salgsoppgaven fra tidligere eier at det var oppdaget skjeggkre, men at dette ble fjernet etter at Antisimex utførte skadedyrsanering i borettslaget. Det har aldri vært oppdaget skjeggkre så lenge jeg har bodd her".

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eier opplyser at det ved et tidligere eierskifte ble nevnt enkelte tilfeller av skjeggkre, men at dette ble fjernet etter skadedyrsanering i borettslaget utført av Anticimex. Eier har ikke observert skjeggkre i sin eiertid.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på yttervegger. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med luftventiler på ytterveggene. Løsningen tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (kjøkken) viser normale fuktverdier.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater — **TG-1**

Overflater på vegg og gulv er utført med flis. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på overflatene ved befaringen. Overflatene fremstår i normal stand i forhold til byggeår.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold — **TG-1**

Fallforholdene på våtrommet ble kontrollert, og det ble ikke registrert avvik. Vann ledes mot sluk på tilfredsstillende måte.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Baderommet er en prefabrikert baderomskabin, med smøremembran på gulv.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Baderommet er utført som en prefabrikert baderomskabin med smøremembran på gulv og sluk i plast. Tettesjiktets nøyaktige utførelse er ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige tegn til avvik ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggskap og innmurt speil med belysning, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er videre opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. Sanitærutstyret fremstår tidsriktig for byggeåret, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt. Hulltaking er også ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hulsagen, samtidig som våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fred Jorstad	9578-5999-4-2038037	2026-09-30 18:47:23

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
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
33-0226/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spikkestadveien 94B, 3440 RØYKEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Fred Jorstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Hurtigrenovering A/S, byttet ytterdør(brannklassifisert dør), fra A/S Jømna brug, den 12/11-2025

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro A/S Opplegg til lys under kjøkkenskap, Opplegg til to lyspunkter i stua, montert to takplafonder på de to soverommene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12/5-2010 av Sønnico innstallasjon A/S

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert Elbillader på garasjeplassen rett etter at jeg flyttet inn i 2020, utført av faglært elektroinstallatør.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var nevnt noen tilfeller i salgsoppgaven fra tidligere eier at det var oppdaget skjeggkre, men at dette ble fjernet etter at Antisimex utførte skadedyrsanering i borettslaget. Det har aldri vært oppdaget skjeggkre så lenge jeg har bodd her.

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?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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: 33-0226/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fred Jorstad	**2026-09-30**

Identifikasjon

Fred Jorstad

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Spikkestadveien 94 B
Postnr	3440
Sted	Røyken
Andels-/leilighetsnr.	47 / H0103
Gnr.	211
Bnr.	15
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1156309
Dato	17.07.2020



Innmeldt av	Preben von Malchus

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Boligopplysninger:

Røyken Sentrum 1 Borettslag		**Vår ref.:**	210/47
Spikkestadveien 94 B		**Type:**	Frittstående Borettslag
3440 RØYKEN		**Eiere:**	Fred Jorstad
Organisasjonsnr:	892 209 022	**Andelsnr:**	47

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 938**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	4 431
	Avdrag	-4 682
	Kabel-TV og Bredbånd	623
	Grunnkostnad	3 482
	Avdrag	4 682
	Renter	-4 431
Måler:	Akonto vann/avløp: Enhet: 210/47 (382 - 47)	833

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	76 867 141,78	Klient gj. s. årsoppg.:	19 021 335

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143842528, Nordea Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 23.09.2026: 17 315 011

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.06.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 240 258

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 945 484

NIBOR + margin

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 45051507

E-post: roykensentrum@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 23.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	371
Annen formue:	18 349	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	396 200
Andelsnr:	47	Partialobligasjonsnr:	47

Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	211/15		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86418104

Boligopplysninger:

Røyken Sentrum 1 Borettslag	**Vår ref.:**	210/47
Spikkestadveien 94 B	**Type:**	Frittstående Borettslag
3440 RØYKEN	**Eiere:**	Fred Jorstad

Organisasjonsnr: 892 209 022

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.2007	Første innflytting:	10.12.2007	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	67		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 5		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. (				

Fasiliteter:

Kun intern forkjøpsrett

Husdyrhold: Les husordensreglene punkt 13

Laget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
NB! Posten for lite/mye betalt IN inngår ikke som en post i de totale felleskostnadene i borettslaget. Dette er et personlig krav/tilbakebetaling som skal følge selger av andelen. Vær oppmerksom på at ved Boligopplysninger bestilt i hhv desember og juni, må posten for lite/mye betalt IN tas ut av totale felleskostnader i oversikten over neste endring felleskostnader.

Borettslaget er forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Selskapet har NBBO VLP

Om punkt Fellesgjeld i Boliginforapporten - Klient ajourf.lån
Feltet Klient ajourf.lån er summen av saldo på lån i bank og andelssaldoen (Innbetalinger gjort av andelseierne) Dette henger sammen med at borettslaget er et IN-lag hvor det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Når en andelseier innbetaler på andel fellesgjeld, reduseres borettslagets lån til banken. Andelseier trer da inn i bankens pant, tilsvarende det beløpet man har betalt inn. Sånn sett så har borettslaget et lån ovenfor andelseier.

IN avtale opprettet på enheten

VEDTEKTER:

For Røyken Sentrum 1 Borettslag
Sist endret på ordinær generalforsamling 28.4.2011

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Røyken Sentrum Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier har ansvar for vedlikehold av grøntanlegg, innkjørsel og gårdsplasser.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel

av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FELLESREGLER FOR RØYKEN SENTRUM 1 BORETTSLAG

1. VAKTMESTER

- Borettslaget har innleid vaktmester. Faste oppgaver er rengjøring av trappeoppganger, matteservice, småreparasjoner, bytte av lyspærer, snørydding, strøing, plenklipp og klipp av hekkene. I alle oppgangene henger det en liste hvor dere kan gi beskjed til vaktmester om eventuelle feil og mangler.

2. GARASJEANLEGG

- Av brannsikkerhetsmessige grunner er det ikke lov å oppbevare ting ute i selve garasjerommet. Dette gjelder også bildekk. Styret kan for andelseiers regning fjerne gjenstander etter skriftlig varsel.
- Port-åpnere skal ikke ligge i bilen, på grunn av eventuelle innbrudd i garasjene.
- Sykkel kan stå på parkeringsplass, hvis det ikke står bil der.
- Hvis du ikke selv bruker garasjeplassen kan den leies ut. Se vedlagte retningslinjer.
- Ladestasjon til El-bil kan monteres for egen regning. Se vedlagte retningslinjer.

3. PARKERING – BIL, SYKKEL OG BARNEVOGN

- Det er kun lov å kjøre inn på området mellom blokkene for kort av- og pålessing. Unntatt fra dette er hjemmetjenesten fra Røyken kommune og utrykningskjøretøy i tjeneste.
- Alle har fått parkeringslapper som skal brukes på gjesteparkeringen. Gjesteparkeringen er utenfor senterets hovedinngang. Vårt område er merket med skilt. Gi beskjed til gjester om hvor de kan parkere.
- Sykler skal parkeres i sykkelskuret.
- Sykler og barnevogner skal ikke parkeres inne på området, og heller ikke i oppganger og på svalganger.

4. FELLES BOD-ROM

- Hver leilighet har en bod.
- Det skal ikke lagres ting utenfor bodene.

5. SØPPELROM OG SØPPEL GENERELT

- Mat i matavfallsbeholder
- Papir i papiravfallsbeholder
- Glass og metall i glass- og metallbeholder
- Resten i rest-avfallsbeholderne
- Gulvet i søppelrommet skal ikke brukes til ting som skal kastes!
- Møbler, elektriske gjenstander etc må du kjøre til Follestad, Smemyrvn 10, 3474 Åros, ev ha på lagring i egen bod.
- Det blir satt ut container hver vår og høst til større gjenstander etc.
- Søppel skal ikke lagres på svalganger og verandaer.
- Mister du søppel på bakken, så er det fint hvis du plukker opp, og kaster på egnet sted

6. FELLESAREALER

- Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området.
- Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på plener.
- Bruk av rullebrett er ikke tillatt på fellesområdet mellom blokkene.
- Montering av antenner, planting/fjerning av busker og trær skal godkjennes av styret.
- Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaringsplass.
- Barnevogner, ski og kjelker etc skal ikke settes i trapperom og ganger.
- Rengjøring og snømåking av svalgangene er ikke inkl i vaktmesteravtalen, dette må beboerne gjøre selv. Unntatt er snømåking av svalganger uten tak over, her vil vaktmester måke ved behov.
- På svalgangene er det lov å plassere små bord og stoler utenfor de respektive leiligheter, men det det skal ikke sperre for tilgang til leilighetene.
- Dørene i trapperom skal alltid holdes låst.

7. DUGNAD

- Dugnader arrangeres 2 ganger pr år.
- Det er frivillig å delta på dugnaden – men vi ønsker alle velkommen

8. BALKONGER OG TERRASSER

- Måker du snø fra balkongen så kast snøen ut, ikke slipp den rett ned til naboen
- Blomsterkasser må festes på innersiden av balkongen
- Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill. Ta hensyn til naboen når du griller.
- Det er forbudt å riste tepper etc ut av vinduer og over balkongkant
- Ikke legg ut mat til fuglene, dette tiltrekker seg rotter og mus.
- Beboere på bakkeplan har lov til å sette opp levegger. Se vedlagte retningslinjer.

9. LEILIGHETENE

- Alle har krav på nattero fra kl 23.00 – kl 07.00.
- I dette tidsrommet er det ikke lov med høy musikk, høyrøstet sang og støy generelt.
- Oppussing, dvs hamring, boring og snekring bør unngås etter kl 21.00.
- Ved større sammenkomster/feiringer og ved arbeid med mye støy, skal det henges opp et nabovarsel på oppslagstavlene.
- Ved utleie av leilighet vises det til vedtektenes punkt 4,2. Vedlagt følger skjema som skal sendes til styret ved utleie.

10. NØKLER, KODEBRIKKER, PORTÅPNERE OG POSTKASSESKILT

- Bestilling av nøkler, kodebrikker og port-åpnere til leiligheter, inngangsdører og garasjeport gjøres skriftlig til styret, enten via e-post eller på vedlagte skjema.
- Styret bestiller standard postkasseskilt. For nye beboere skjer dette etter henvendelse fra styret. Hvis du av en eller annen grunn trenger nytt postkasseskilt, så ta kontakt med styret.
-

11. FARGEKODER

- Betongkanter, vegger og tak på balkongene skal males med fargekode NCSS-1502 B.
- Levegger skal males med fargekode: FargeID 0623 Burmateak (Drygolin ultimat – Jotun standard)
- Markiser skal ha fargekode Duk nr 407-97
- Utvendig dør NCS S6005-B20G
-

12. DYREHOLD

- Dyrehold er lov i borettslaget, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal føres i bånd inne på området
- Hundelort inne på området skal fjernes umiddelbart
- Det er kun lov med innekatter

13. FRA STYRET TIL BEBOERE OG FRA BEBOERE TIL STYRET

- Meldinger fra styret til beboerne blir enten gitt som SMS-melding, oppslag på oppslagstavlene og ved utsending av Informasjonsskriv
- Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig med tydelig avsender.
- Epostadresse: post.rs1b@gmail.no
- Post: Spikkestadveien 94B, 3440 Røyken –postkasse henger i trapperommet i 94B.
- Styrets telefonnr 406 11 839

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Røyken Sentrum 1 Borettslag torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Røyken menighetshus, Kjekstadveien 3

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Ved fintelling viste seg at en andelseier som var representert ved fullmektig, også hadde levert egen navneseddel. Derav 17 representert og ikke 18 som opptalt i møtet.

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 13 + 1 på FaceTime

Antall andeler representert ved fullmakt: 3

Totalt antall andeler representert i møtet: 17

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Dag Ebbestad ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Rudsengen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Fred Jorstad

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 4 497 347,- ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
a) Styrehonoraret fastsettes til kr 93 600,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Forslag til økning i styrehonorar skyldes harmonisering med godtgjøring for styremedlemmer i tilsvarende lag.

b) I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 112 100,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. For arbeid utover kontrakt utbetales en timegodtgjøring på kr 930,- som faktureres fra styreleders ENK.

Godtgjørelse til styret: kr 205 700,-

5. Saker til behandling

5.1 Forslag fra Sverre Evans om reparasjon av fasader

Fasaden forslaget omfatter er næringsbyggets eiendom, og ikke noe borettslagets organer kan fatte beslutning om.

Styret er oppmerksom på at fasadene for øvrig er i dårlig forfatning. Det er sannsynlig at dårlig materialvalg er en vesentlig årsak til det.

Så mange år etter etableringen av bygningene, faller dette under styrets ansvarsområde som alminnelig vedlikehold.

Vedtak:
Saken oversendes styret for vurdering og videre håndtering. Styret har allerede inngåtte samarbeid med firmaet som reparerer fasade hos næringsbygget.

6. Valg

6.1 2 styremedlemmer er på valg

Janne Katrine Johnsen og Ingrid Olave Bjørnstad er på valg

Innstilling: Janne Katrine Johnsen gjenvelges og Anne Christine Reithe Christensen velges som styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Janne Katrine Johnsen ble gjenvalgt og Anne Christine Reithe Christensen ble valgt som styremedlemmer for 2 år

6.2 2 varamedlemmer er på valg

Gjermund Henning Ski og Anne Christin Reithe Christensen er på valg

Innstilling: Gjermund Henning Ski gjenvelges og Annie Lassen Hauge velges som varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Gjermund Henning Ski ble gjenvalgt og Annie Lassen Hauge valgt som varamedlemmer for 1 år

6.3 Valgkomité

Innstilling: Styret velges som valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Styret

Protokoll for Røyken Sentrum 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dag Ebbestad (sign.)	22.05.2026
Sekretær	Wenche Rudsengen (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Fred Jorstad (sign.)	22.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Røyken Sentrum 1 Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 21.05.2026 kl. 18:00

Sted: Røyken menighetshus, Kjekstadveien 3

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 4 497 347,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: a) Styrehonoraret fastsettes til kr 93 600,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Forslag til økning i styrehonorar skyldes harmonisering med godtgjøring for styremedlemmer i tilsvarende lag.

b) I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 112 100,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. For arbeid utover kontrakt utbetales en timegodtgjøring på kr 930,- som faktureres fra styreleders ENK.

Godtgjørelse til styret: kr 205 700,-

5. Saker til behandling

5.1 Forslag fra Sverre Evans om reparasjon av fasader

Se side 18-19 i innkallingen

Styrets innstilling: Fasaden forslaget omfatter er næringsbyggets eiendom, og ikke noe borettslagets organer kan fatte beslutning om.

Styret er oppmerksom på at fasadene forøvrig er i dårlig forfatning. Det er sannsynlig at dårlig materialvalg er en vesentlig årsak til det.

Så mange år etter etableringen av bygningene, faller dette under styrets ansvarsområde som alminnelig vedlikehold.

Saken oversendes styret for vurdering og videre håndtering

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 2 styremedlemmer er på valg

Janne Katrine Johnsen og Ingrid Olave Bjørnstad er på valg

Innstilling: Janne Katrine Johnsen gjenvelges og Anne Christine Reithe Christensen velges som styremedlemmer for 2 år

6.2 2 varamedlemmer er på valg

Gjermund Henning Ski og Anne Christin Reithe Christensen er på valg

Innstilling: Gjermund Henning Ski gjenvelges og Annie Lassen Hauge velges som varamedlemmer for 1 år

6.3 Valgkomité

Innstilling: Styret velges som valgkomite

Med vennlig hilsen for styret

22.04.2026

Dag Ebbestad

Styrets årsmelding 2025 for Røyken Sentrum 1 Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Røyken Sentrum 1 Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 892209022. Borettslaget består av 77 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Dag Ebbestad
Styremedlem, Tommy Kristiansen
Styremedlem, Ingrid Olave Bjørnstad
Styremedlem, Wenche Rudsengen
Styremedlem, Janne Katrine Johnsen
Varamedlem, Gjermund Henning Ski
Varamedlem, Anne Christin Reithe Christensen

Ingrid Olave Bjørnstad trakk seg fra styret etter ferien av helsemessige årsaker.

Anne Christin Reithe Christensen har fungert som styremedlem i tiden etter.

Valgkomité:

Styret har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 38 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Røyken Sentrum 1 Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Styret er bekymret for håndtering av søppel i borettslaget. Stadig blir det kastet spesialavfall og hensatt tepper og annet i fellesrommet. Dette krever ekstrainnsats fra styret for å holde et nivå som gjør at kommunen aksepterer å hente avfallet. Vi henstiller til alle å sortere korrekt, og selv ta ansvar for avfall som skal på gjenvinningsstasjon.

Kommende vedlikeholdsoppgaver:

- Murpuss som sprekker og faller av på fasade bør utbedres

    - Dette kan bli en omfattende jobb. Undersøkelser viser at underlaget som murpussen er festet til ikke er av holdbar kvalitet
- Skifte låser i inngangsdørene.
- Kontroll av og service på dørpumper

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

2025: Skiftet utgangsdører, reparert avtrekksvifter, vedlikeholdt utelys.

2024: Skiftet vinduer med skyvedør på de 6 øverste leilighetene i nr 92. Lagt vanntett belegg på verandagulvene. (Årsak: Lekkasje i flere av leilighetene i etasjen under)

2023: Akrylbelegg på svalganger, trapper og balkonger (øverst).

2023: Maling av fasader og inngangsdører

2022: Renovert trappehuset som var råteskadet

2022: Montert glass i mellomganger for å hindre inntrenging av nedbør

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Styret har benyttet oppslag, e-post og sms for å informere andelseiere. De som ikke har mailadresse, har fått papirkopi i postkassa.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Borettslaget har abonnement på NBBO HMS program, og styret følger opp dette med jevnlige kontrolltiltak som registreres i systemet.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern som kontrollerer slukkeutstyr i fellesarealer og leiligheter.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86418104. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet..

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at

den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 7 boliger i borettslaget. Gjennomsnittlig salgssum var kr 3 772 714,-.

Per 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere som eide andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025 .

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026 .

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
21.04.2026
Dag Ebbestad

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**1 180 671**	**1 227 891**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	4 497 347	3 527 266
Prosjekt i arbeid	0	217 500
Opptak lån / avdrag på lån	-3 501 202	-1 058 624
Endring i andelssaldo IN-lån	-719 580	-2 857 704
Andre forhold som påvirker disp midler	45 295	124 342
Årets endring i disponible midler	**321 860**	**-47 220**
Disponible midler 31.12	**1 502 531**	**1 180 671**

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.

Resultatregnskap Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 381 626	4 372 412	4 547 486	4 520 400
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	2 346 333	2 489 299	2 463 758	2 263 866
Andre inntekter	1	3 123 483	2 857 704	0	0
Sum inntekter		**9 851 442**	**9 719 415**	**7 011 244**	**6 784 266**
Kostnader					
Personalkostnader	2	224 159	207 624	182 560	182 560
Avskrivninger	3	45 295	44 342	46 247	45 295
Kommunale avgifter		1 062 909	1 008 477	1 105 785	1 056 732
Strøm og annen energi	4	130 393	117 269	175 000	115 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	809 194	1 671 541	1 304 000	1 091 000
Løpende driftskostnader	6	673 866	597 156	598 097	668 997
Administrativ konsulentbistand	7	276 840	262 682	276 888	289 238
Digitale tjenester		597 378	569 712	553 513	575 652
Forsikringer		283 228	205 173	269 026	397 084
Andre driftskostnader	8	47 665	105 501	70 000	87 700
Sum driftskostnader		**4 150 926**	**4 789 476**	**4 581 116**	**4 509 258**
Driftsresultat		**5 700 516**	**4 929 939**	**2 430 128**	**2 275 008**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		20 399	13 167	0	0
Andre finansinntekter		19 700	14 831	0	0
Rentekostnader		1 243 267	1 430 672	1 346 228	1 204 958
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 203 168**	**-1 402 673**	**-1 346 228**	**-1 204 958**
Årets resultat		**4 497 347**	**3 527 266**	**1 083 900**	**1 070 050**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		4 497 347	3 527 266	0	0
Sum disponeringer		**4 497 347**	**3 527 266**	**0**	**0**

Balanse - Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	161 549 674	161 549 674
Andre driftsmidler	3	181 179	226 474
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**161 730 853**	**161 776 148**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		111 945	0
Tilgode på IN-ordning		5 596	5 596
Erstatningsmessige skader		0	175 772
Andre fordringer		550 869	626 110
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 776 420	1 223 144
Innestående på særvilkår - skattetrekk		6 646	8 783
Sum omløpsmidler		**2 451 475**	**2 039 405**
SUM EIENDELER		**164 182 329**	**163 815 553**

Balanse - Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		385 000	385 000
Opptjent egenkapital		51 537 360	47 040 013
Sum egenkapital	**11**	**51 922 360**	**47 425 013**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	19 021 335	22 522 537
Andelssaldo In - lån	12	60 078 914	60 798 494
Borettsinnskudd		32 210 776	32 210 776
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 936	5 000
Gjeld til forretningsfører		100	150
Leverandørgjeld		874 923	838 933
Skyldig off. myndigheter		9 178	12 025
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 119
Annen kortsiktig gjeld		47 807	507
Sum gjeld		**112 259 969**	**116 390 540**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**164 182 329**	**163 815 553**

Sted:_____, dato:_____

Dag Ebbestad Styreleder	Janne Katrine Johnsen Styremedlem	Wenche Rudsengen Styremedlem
Tommy Kristiansen Styremedlem	Ingrid Olave Bjørnstad Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.
Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	3 222 852	3 141 109
3608 Vannmåler, vann/avløp	605 298	699 636
3630 Internett / Bredbånd	553 476	531 667
3655 Renter IN	1 239 265	1 430 672
3660 Avdrag IN	1 107 069	1 058 627
3650 IN- nedkvittering	3 123 483	2 857 704
Sum	**9 851 442**	**9 719 415**

IN - nedkvittering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5111 Lønn styremedlemmer	0	14 820
5150 Opptjente feriepenger	0	2 119
5330 Styrehonorar	196 458	163 963
5400 Arbeidsgiveravgift	27 701	25 358
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	299
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	0	1 064
Sum	**224 159**	**207 624**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Infrastruktur elbil ladding
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 064
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 064
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	181 179
Årets avskrivninger :	45 295
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	130 393	117 269
Sum	**130 393**	**117 269**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	57 231	216 240
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	301 545	262 170
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	0	127 763
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	39 720	44 158
6640 Periodisk vedlikehold	368 697	971 209
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	42 000	50 000
Sum	**809 194**	**1 671 541**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	365 145	256 695
6360 Renhold	172 991	165 403
6395 Sommer og vintervedlikehold	116 734	152 562
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	4 400
6780 Andre driftsavtaler	18 997	18 097
Sum	**673 866**	**597 156**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	247 410	235 182
6711 Honorar administrative tjenester	24 780	23 550
Sum	**276 840**	**262 682**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6430 Leie andre kontormaskiner	10 351	12 490
6490 Annen leiekostnad	16 749	15 227
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	0	350
6550 Driftsmateriale	2 086	44 689
6553 Lisenskostnader	1 350	1 250
6890 Annen kostnader	0	17 136
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	607	812
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	2 660
7420 Gave og tilskudd	1 560	1 069
7710 Styremøter	4 693	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	6 835	5 430
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	5 500
7781 Sosiale tiltak	0	1 442
7790 Annen kostnad	-35	-2 554
Sum	**47 665**	**105 501**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1100 Bygninger	161 053 880	161 053 880
1101 Rehabilitering og påkostninger	495 794	495 794
Sum	**161 549 674**	**161 549 674**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1921 Nordea 6138.06.69578	2 069	2 067
1922 Nordea 6138 06 71270 Klientmidler IN	-408	2 059
1923 Kapitalkonto Nordea 6138.57.25816	262 115	252 234
1930 Driftskonto Boligbanken	905 641	966 783
1933 Plasseringskonto 31+	607 003	0
Sum	**1 776 420**	**1 223 144**

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	385 000	385 000
Opptjent egenkapital	51 537 360	47 040 013
SUM EGENKAPITAL	**51 922 360**	**47 425 013**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 12 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**Nordea Bank ASA**
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	**67143842528**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Rente innkl.margin på 1,15%
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	128 843 104
Lånesaldo 01.01:	22 522 537
Avdrag i perioden:	3 501 202
Lånesaldo 31.12:	**19 021 335**
Saldo 5 år frem i tid:	12 925 137
Andelssaldo 01.01:	60 798 494
Innbetalt IN i perioden:	2 403 903
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	3 123 483
Andelssaldo 31.12:	**60 078 914**
Sum pantegjeld for lån:	**79 100 249**

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Resultat og balanse med noter for Røyken Sentrum 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røyken Sentrum 1 Borettslag

Styreleder	Dag Ebbestad (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Janne Katrine Johnsen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Wenche Rudsengen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Tommy Kristiansen (sign.)	21.04.2026
Varamedlem	Anne Christin Reithe Christensen (sign.)	21.04.2026

Til generalforsamlingen i
Røyken Sentrum 1 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Røyken Sentrum 1 Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 497 347. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 21. april 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Røyken Sentrum 1 Borettslag

Forslag til sak på generalforsamlingen 21 Mai 2026

Reparasjon av fasader

Vil med dette fremme et forslag til behandling.

Og dette gjelder reparasjon av byggets fasader/yttervegger og spesielt her kan nevnes gavlvegg mot sør. Ref. vedlagt tegning hvor området er merket «Blått».

Skaden på veggen oppstod etter ferdigstillelse og styret den gang påpekte dette som en betydelig mangel. Og sist ble det kommentert i befaringsprotokollen til VEDAL ENTREPRENØR den 7 mai 2013.

Jeg Sverre Evans var i styret den gang og sakene vi for det meste slet med mot hovedentreprenøren var fasadenes tilstand. Og dessverre var det lite støtte og hente fra utbygger.

Tiltak på sørfasaden ble imidlertid iverksatt, men det viste seg raskt at problemet oppstod på nytt grunnet av at det ble kun utført en «flikking». Og nå har skader vært tydelige i flere år.

Ønsker at styret i borettslaget gjør følgende:

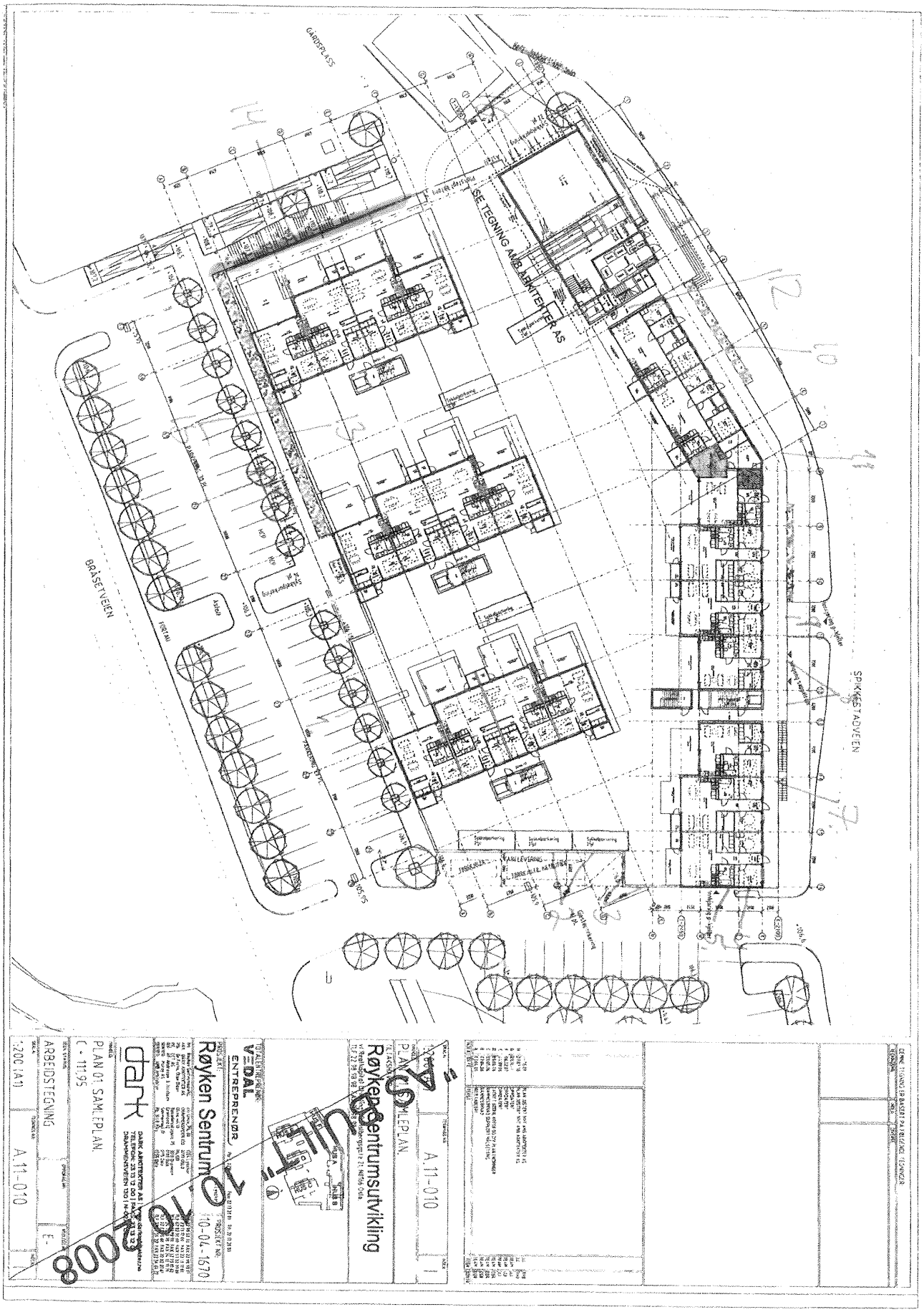
Saken forfølges ved at Vedal entreprenør AS kontaktes for en befaring. Og skulle tro at dette ikke vil være en god reklame for eventuelt videre arbeid i kommunen.

Alternativt at det innhentes tilbud/pris på en skikkelig utbedring. Og da at styret også samarbeider med prosjektets næringsdel.

Røyken 17 mars 2026

Gunn & Sverre Evans tlf. 41632288

Spikkestadveien 94B


GÅRDSPLASS
SE TEGNING ARK ARKITEKTER AS
BRÅSETVEIEN
SPIKKESTADVEIEN
PARKERING
Røyken Sentrum
Røyken Sentrumsutvikling
PLAN 01 SAMLEPLAN
ARBEIDSTEGNING
A 11-010
10-04-1670
2008

Utskriftsdato: 23.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 211/15//



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

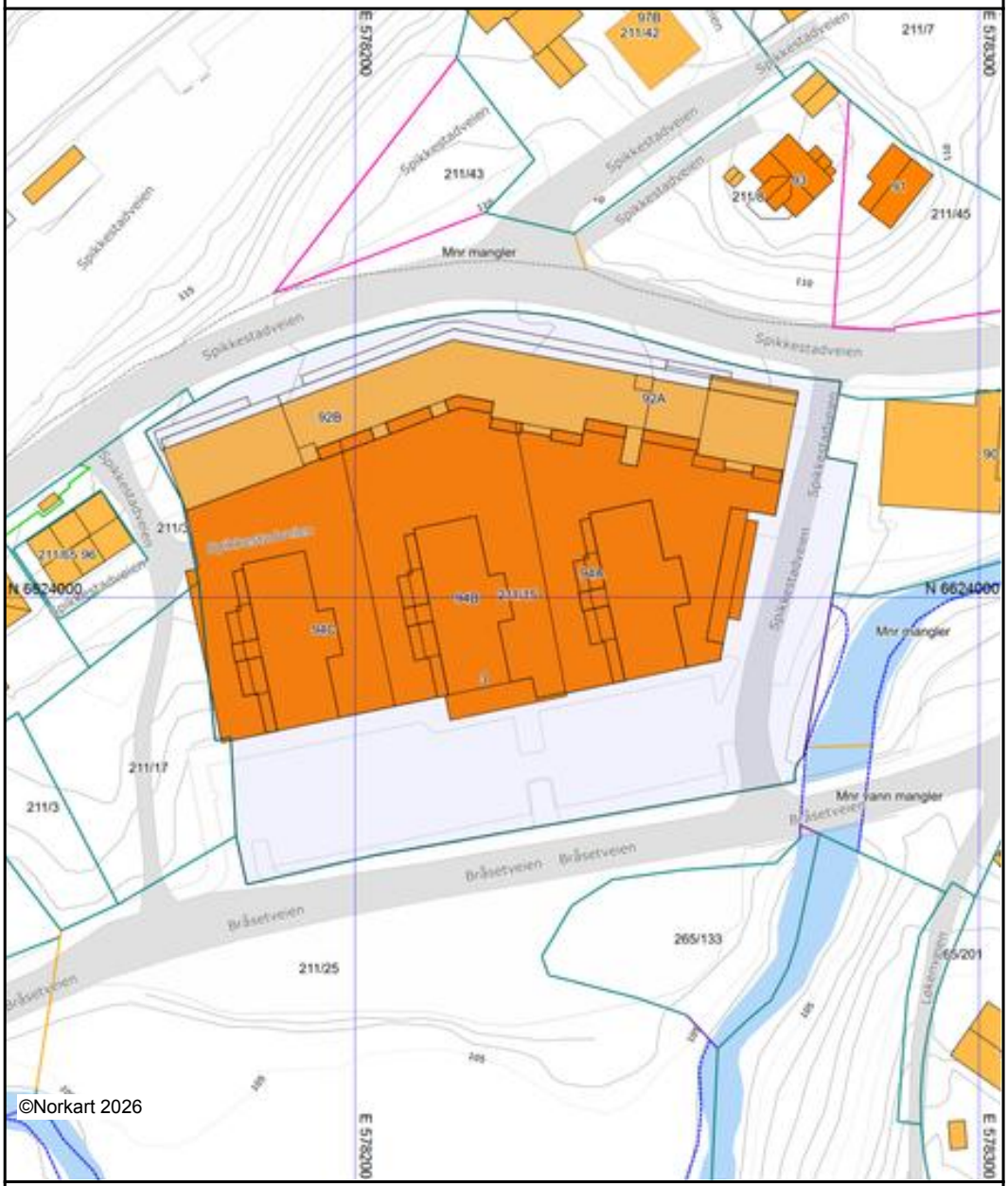
Grunnkart

Eiendom: 211/15/0/2
Adresse: Spikkestadveien 94B
Dato: 23.09.2026
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.

Røyken kommune

Grønn, nær og levende

Dark Arkitekter AS
Drammensveien 130

0277 Oslo

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	08/1412	19.01.2011

FERDIGATTEST

GNR/BNR 11/15

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Røyken sentrum, 3440 Røyken	SAK NR.: D 177/08
ARBEIDETS ART: Kjøpesenter med boligblokker (hus A,B,C,D,E og F)	
TILTAKSHAVER: Røyken Sentrumsutvikling A/S	SØKNAD MOTTATT: 06.01 og 11.01.2011.
ANSVARLIG SØKER: DARK Arkitekter A/S	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Per Bekkevold
byggesaksbehandler

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken
Epost: postmottak@royken.kommune.no

Telefon: 31 29 61 72
Telefaks: 31 28 32 99
Besøksadresse:

Internett: www.royken.kommune.no
Org.nr.: 938 709 866 MVA
Kontonr.: 7137.05.00112

Utskriftsdato: 23.09.2026

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.**	211	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Spikkestadveien 94B, 3440 RØYKEN								

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** 7 834 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 55 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 7 834 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	761 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	7 834 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Framtidig
Områdenavn	RØ3

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720160347
Navn	Områderegulering for Røyken sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16085/062720160347%20_%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 56 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO
	Delareal 5 776 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** SF1
	Delareal 7 834 m^2 **RPHensynsonenavn** H810_3
	Delareal 2 003 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** SF7
	Delareal 1 238 m^2 **RPHensynsonenavn** H210_
	Delareal 55 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_ **Faresone** Flomfare

Delareal	4 544 m^2
RPHensynsonenavn	H220_

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 211/15/0/2
Adresse: Spikkestadveien 94B
Dato: 23.09.2026
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

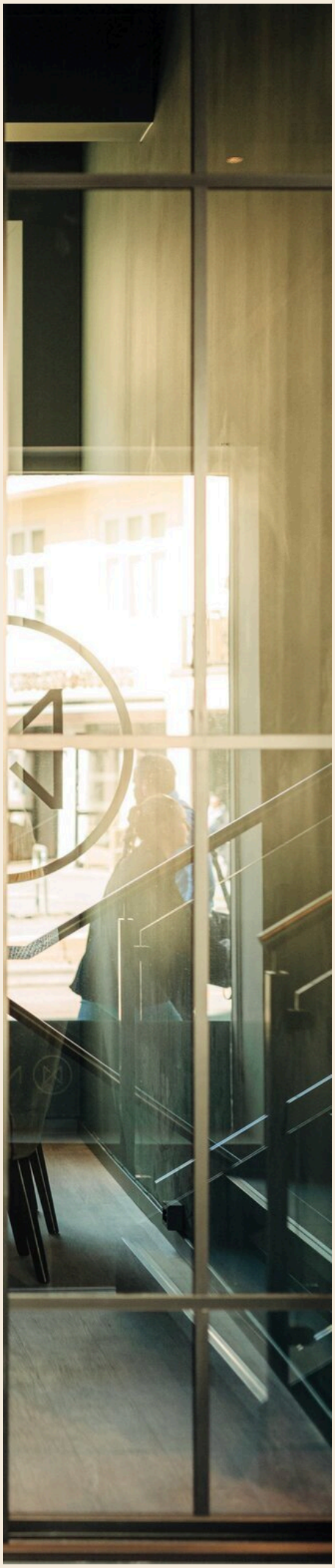


Velkommen til

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 33-0226/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spikkestadveien 94B 3440 RØYKEN
Matrikkel: Gnr 211, bnr 15, snr 2 (ideell andel 5154/9178) 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:

Håkon Borgund Espeseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
h.espeseth@nordvikbolig.no
452 71 262