notar



Slemmestad

Nyveien 53

Leilighet | BRA-i/BRA Total 105/112 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 5 997 340,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Prisantydning	Kr 5 850 000,-
Omkostninger	Kr 147 340,-
Totalpris	Kr 5 997 340,-
Fellesutgifter	Kr 6 297,-
BRA-i/BRA Total	105/112 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2017
Soverom	3
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	27
Vedlegg	44
Budskjema	123

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

kateryna@notar.no
985 47 854

Boligsalg handler ikke bare om kvadratmeter og beliggenhet – det handler om strategi, planlegging og å ligge flere trekk foran. Som tidligere profesjonell sjakkspiller har jeg lært verdien av å tenke fremover, analysere muligheter og alltid ha en klar plan. Den erfaringen bruker jeg nå til å sikre at du får den beste prisen for din bolig.

Hvert salg er unikt, akkurat som hver bolig og hver eier. Derfor skreddersyr jeg en strategi som fremhever de beste sidene ved din bolig og treffer de rette kjøperne. Med over 6 års erfaring i bransjen, et skarpt øye for detaljer og en urokkelig dedikasjon, sørger jeg for at hele prosessen blir trygg, effektiv og lønnsom for deg.

For meg handler det ikke bare om å selge boliger – det handler om å skape gode opplevelser. Jeg er lidenskapelig opptatt av kvalitet, jobber hardt for dine interesser og gir meg ikke før du har fått et resultat du er strålende fornøyd med.

Når du velger meg, får du ikke bare en megler – du får en strategisk partner som alltid ligger flere trekk foran. Ta kontakt i dag, så finner vi den beste veien til et vellykket salg!

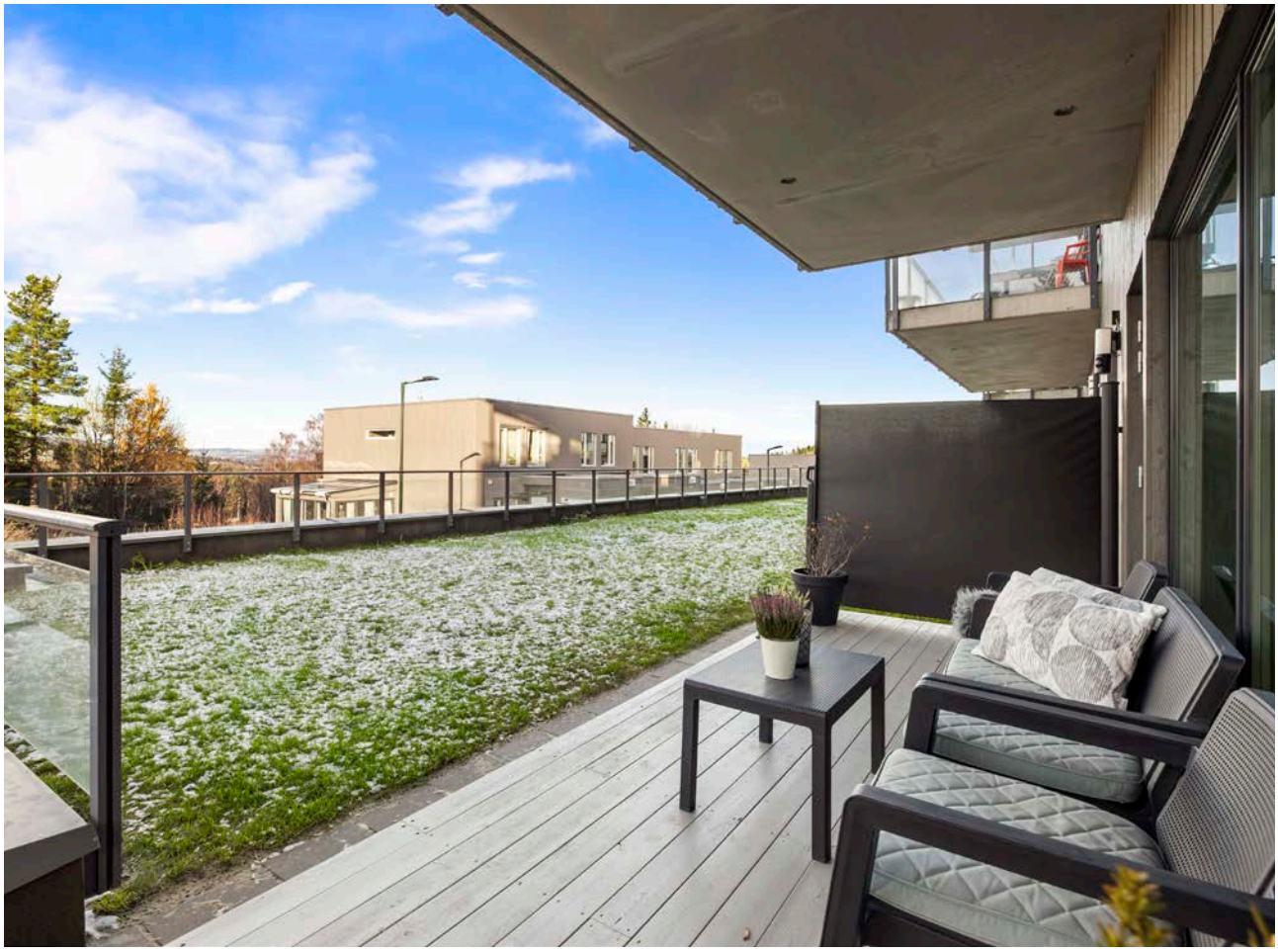
Velkommen til Nyveien 53

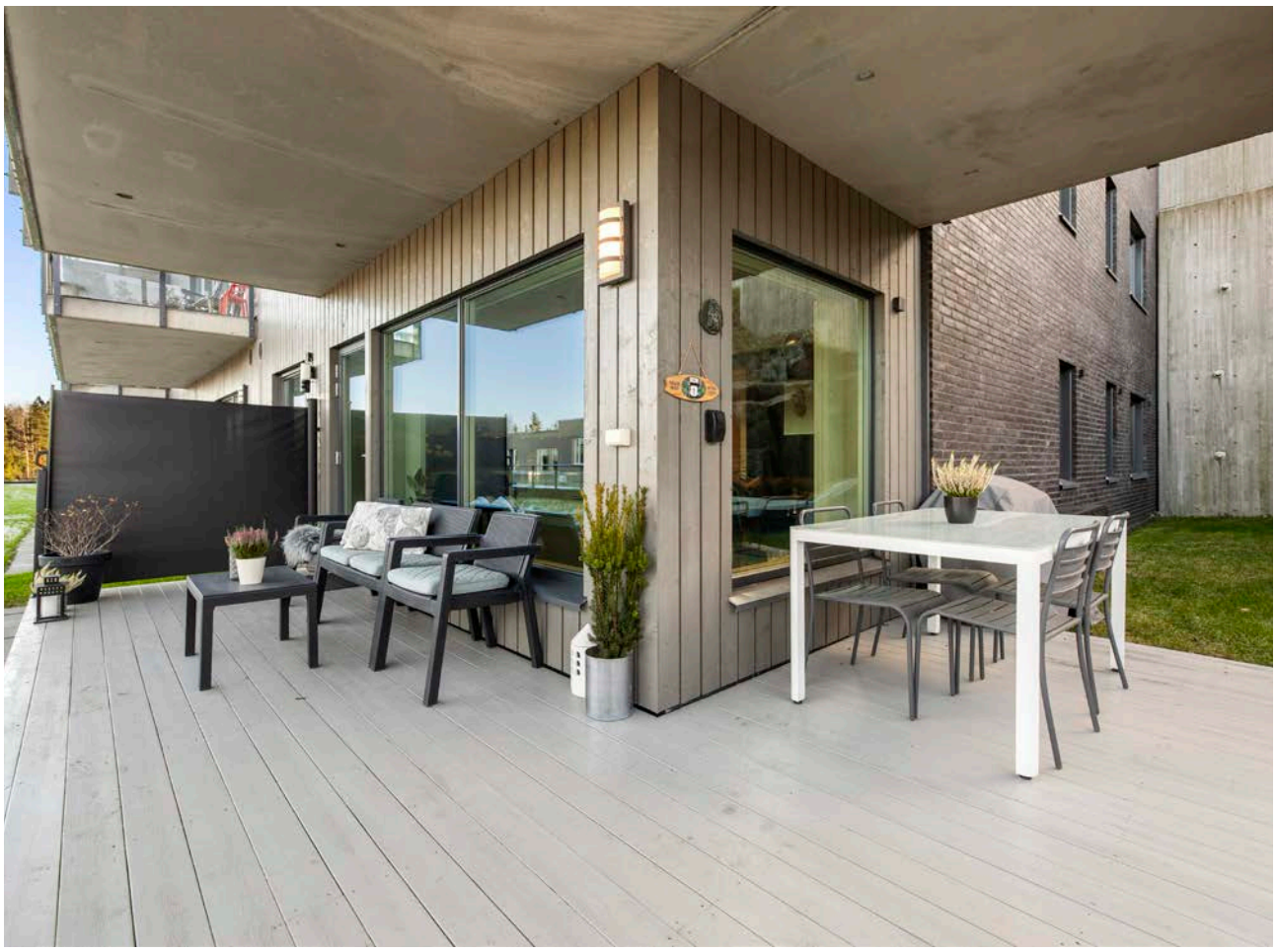
Velkommen til Nyveien 53! En lys og moderne 4-roms selveier fra 2017 med god standard og praktisk planløsning. Her får du en romslig stue med store vindusflater, åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til terrassen. Boligen ligger høyt og rolig i naturskjønne omgivelser i Slemmestad.

- Solrik hjørneterrasse på ca. 24 m² med utsikt og kveldssol
- Tre soverom og to bad, hvorav ett med direkte adkomst fra hovedsoverommet
- Innvendig bod innredet som walk-in-garderobe
- Plass i oppvarmet garasje med elbillader og heisadkomst, samt ekstern bod på 7 m²
- Kort vei til buss, hurtigbåt til Oslo, skoler, barnehager og Rortunet med butikker og treningssenter
- Kyststi, skog, badeplasser og lysløype i nærområdet

Velkommen til visning!













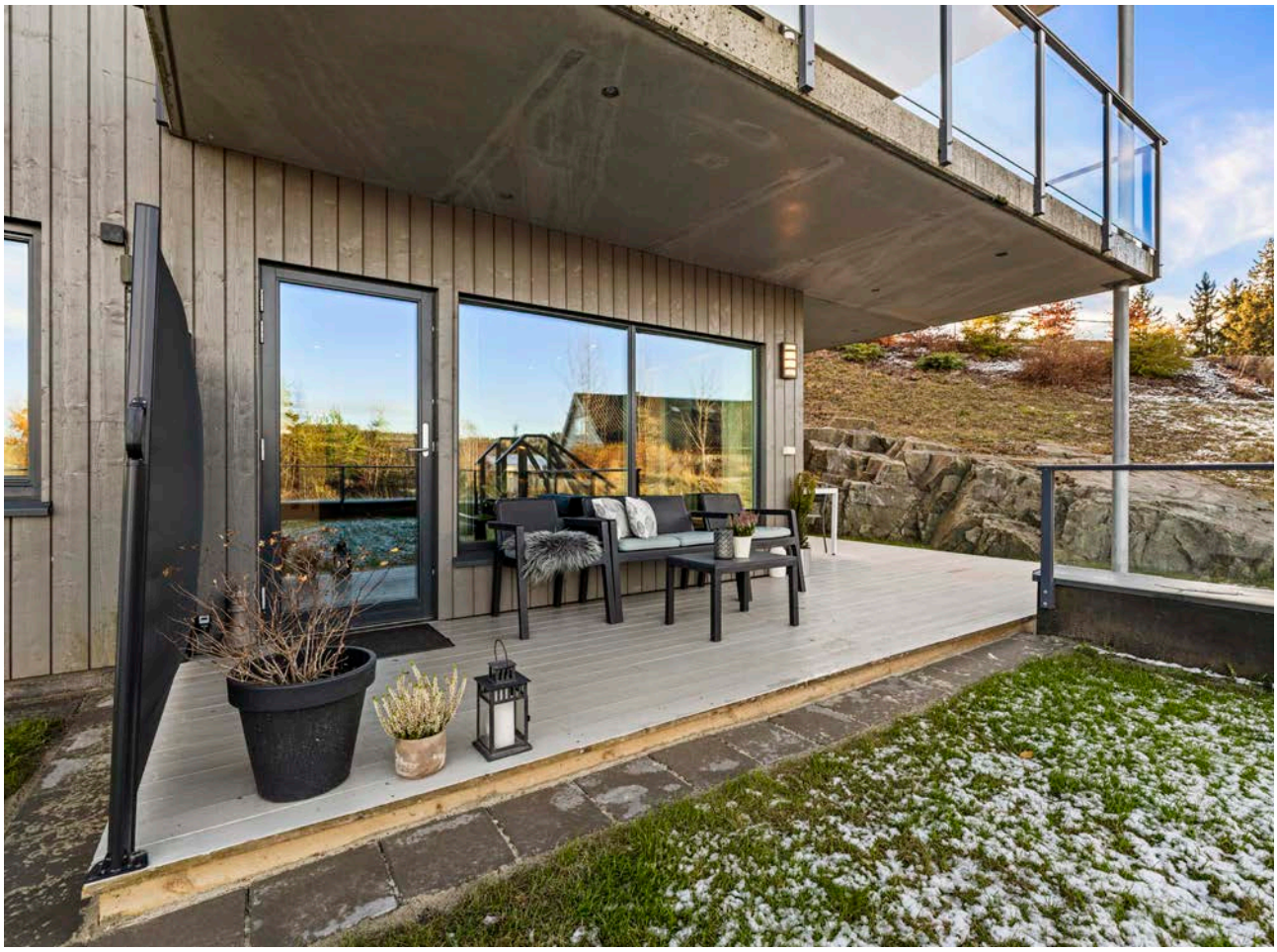
















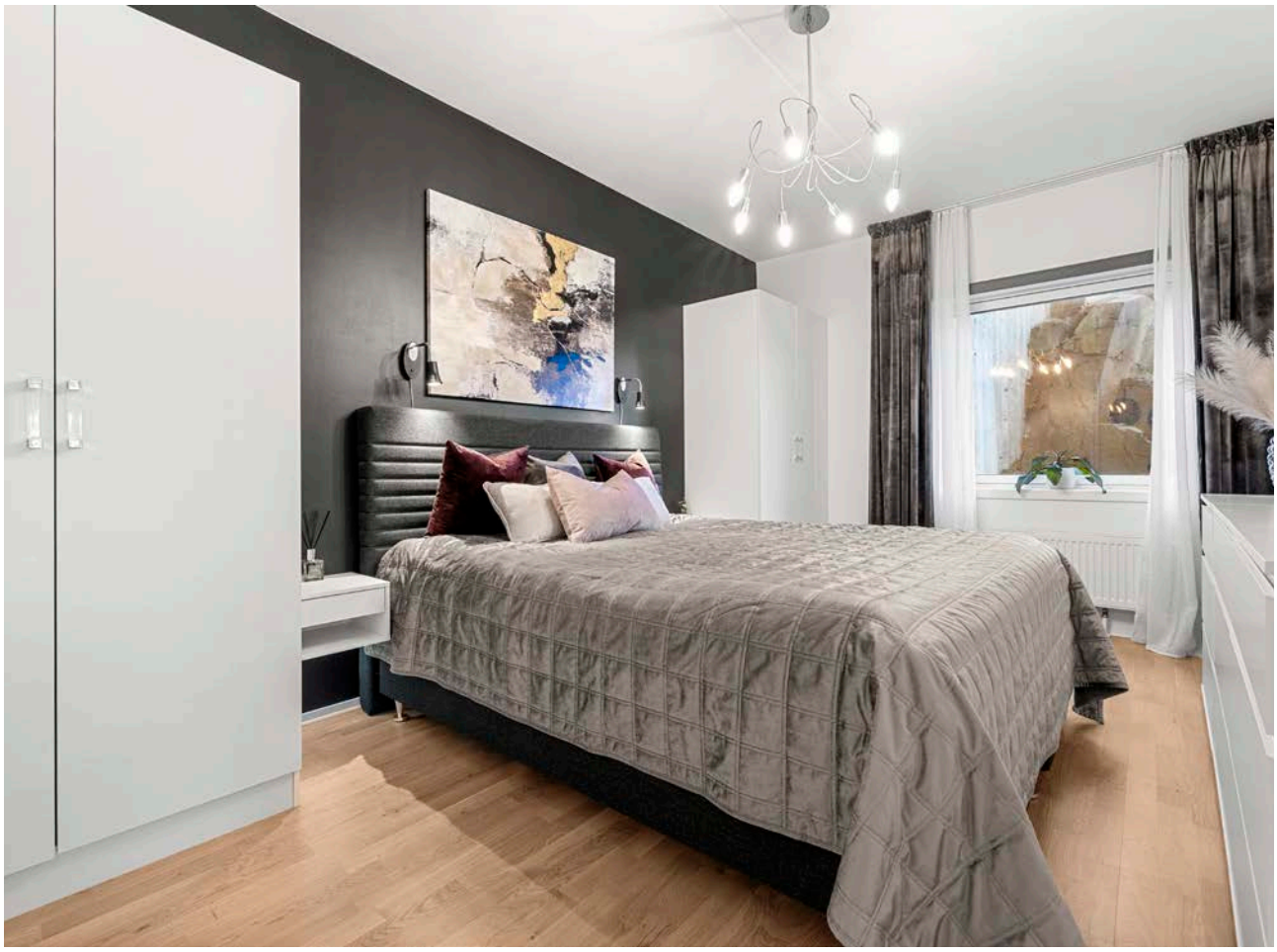








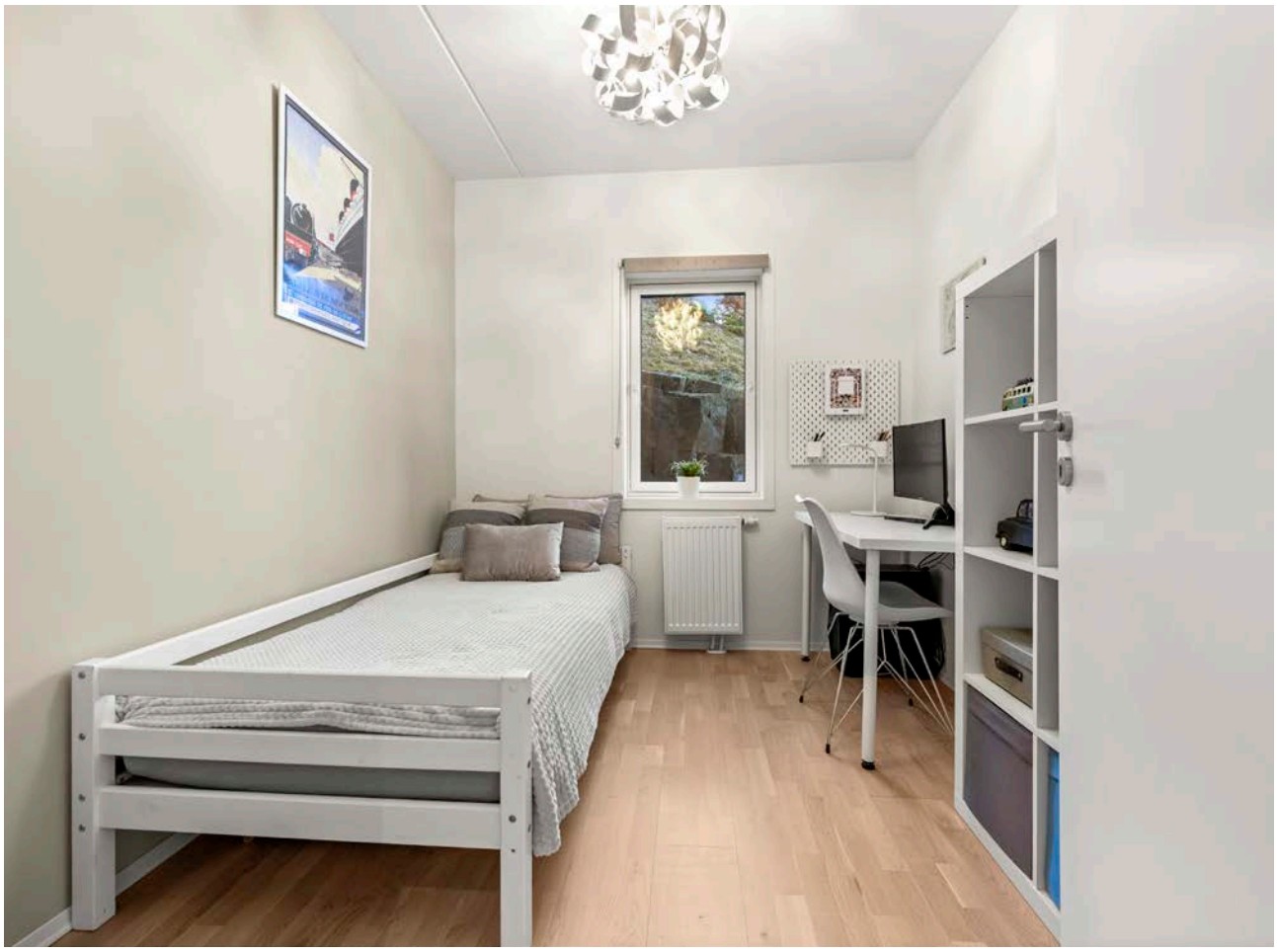









Atomic Habits
RICH DAD POOR DAD







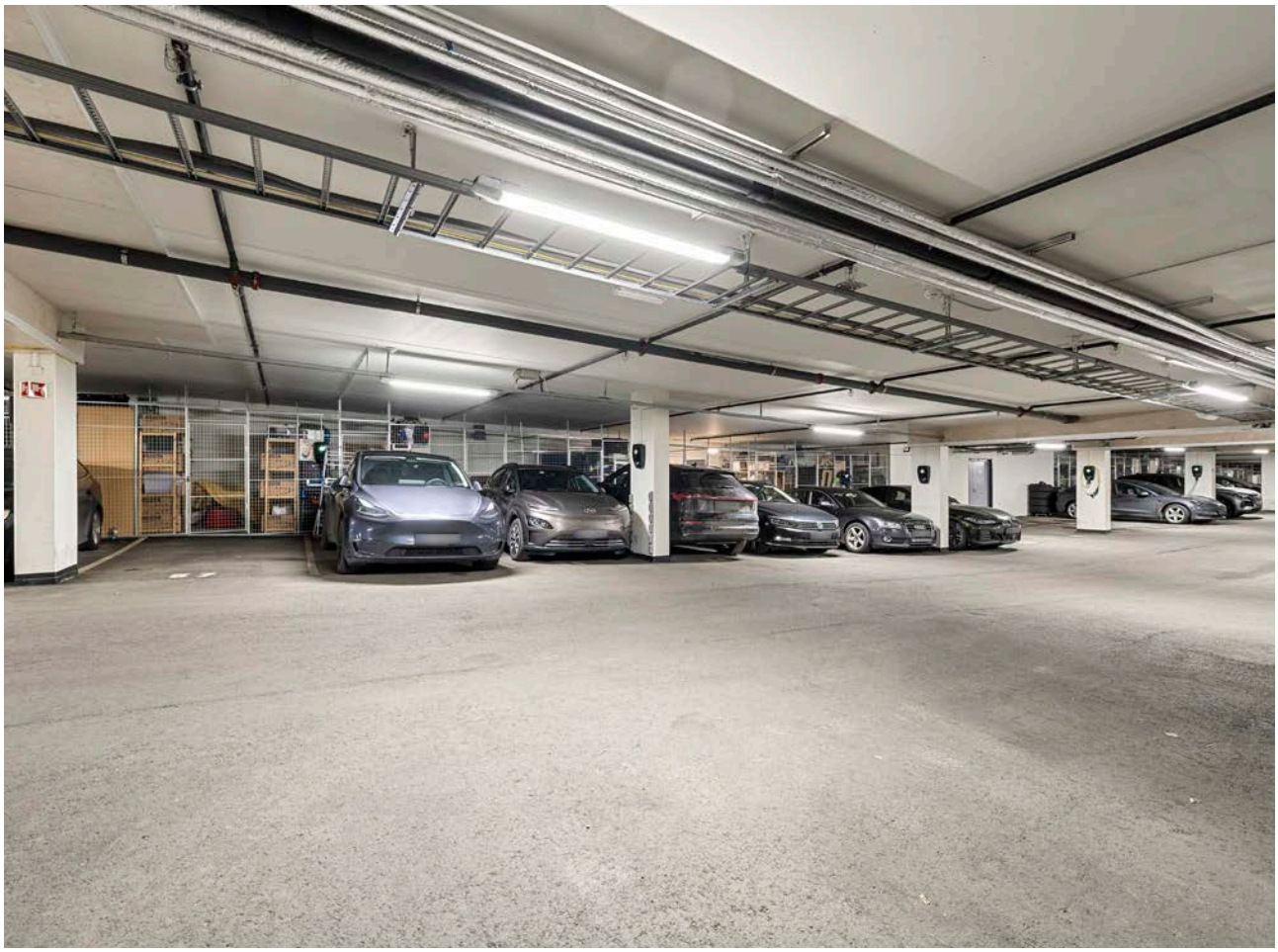


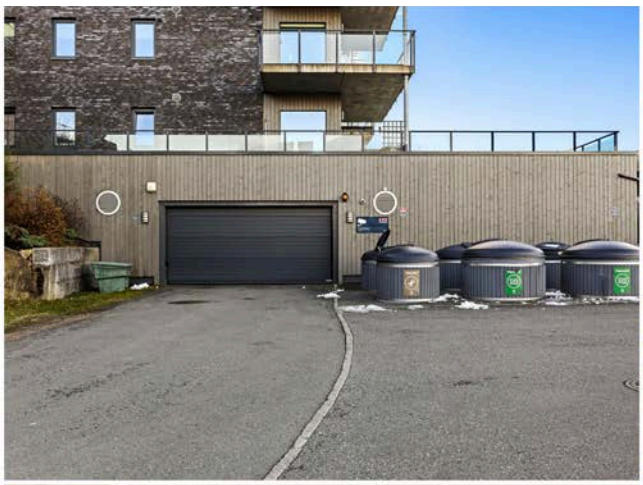


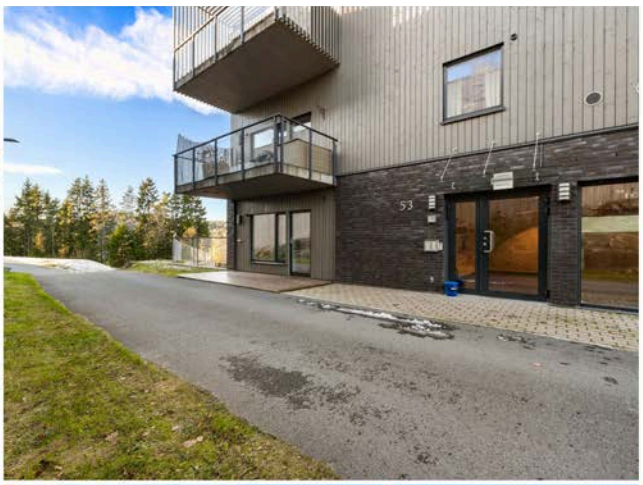


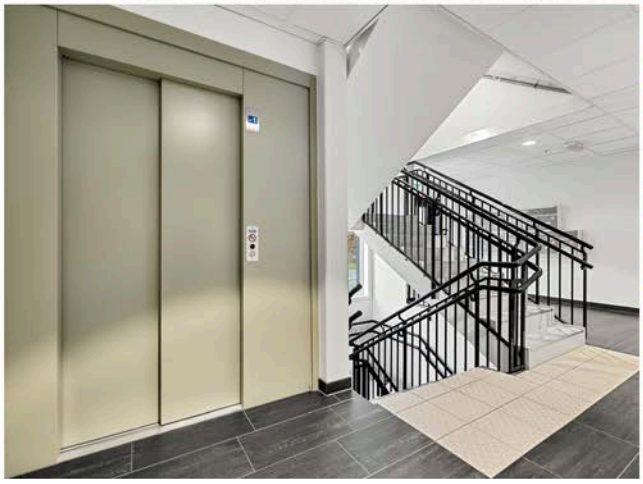


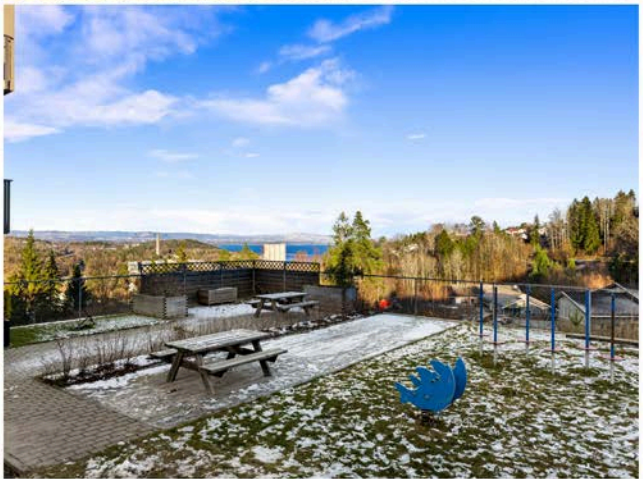


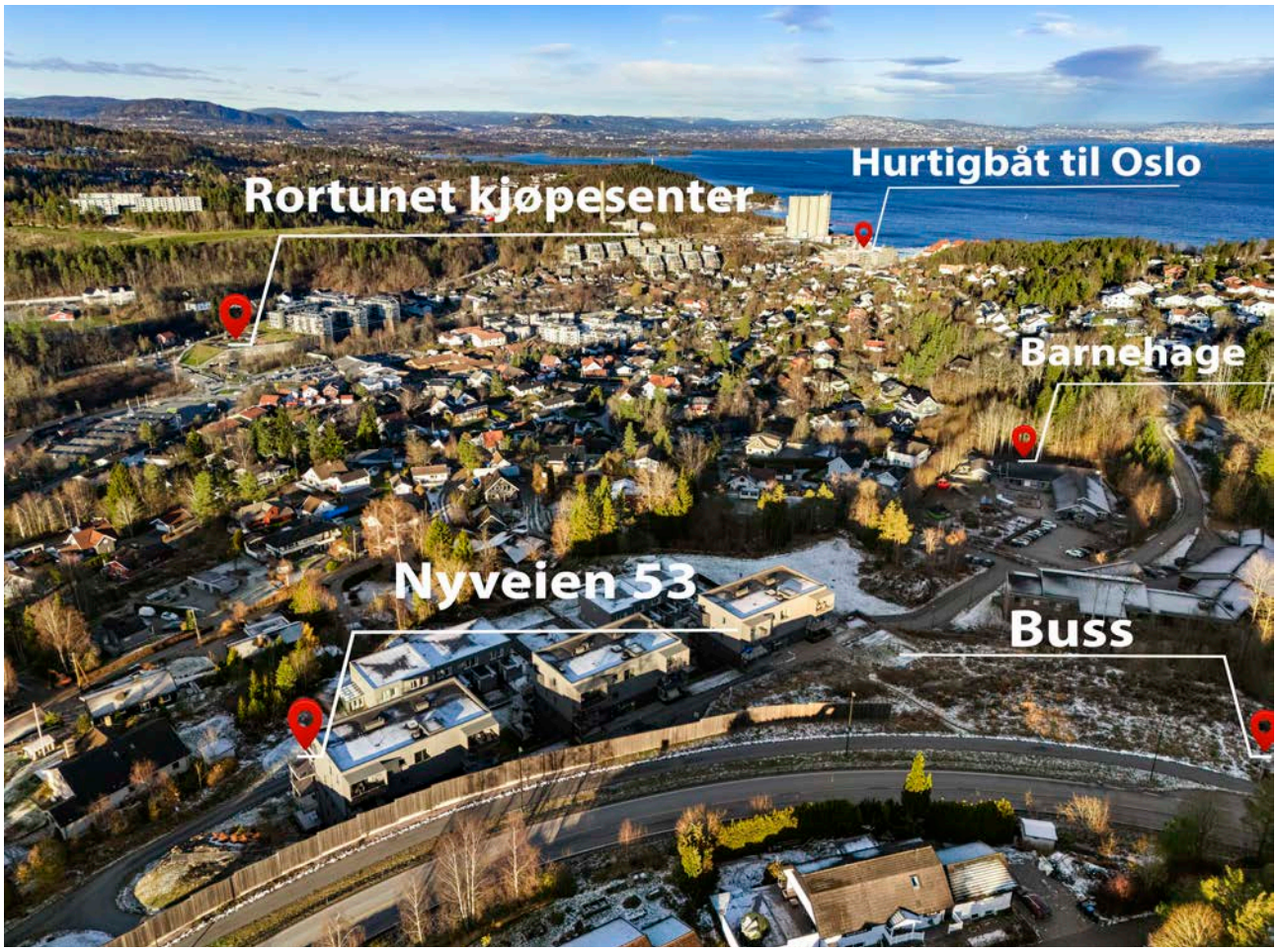











Rortunet kjøpesenter
Hurtigbåt til Oslo
Barnehage
Nyveien 53
Buss

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Nyveien 53 har en attraktiv beliggenhet på Morbergtoppen i Slemmestad, i et veletablert og hyggelig boligområde med nærhet til både sjøen, flotte turområder og et godt utvalg av servicetilbud. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til det meste du trenger i hverdagen.

Rortunet Senter ligger i kort avstand fra boligen og byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet Meny, Vinmonopolet, apotek, kles- og interiørforretninger, serveringssteder og helsetjenester. I nærområdet finnes også flere dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 med post i butikk. For et bredere utvalg av shopping, restauranter og kulturtilbud ligger Asker sentrum omtrent 15 minutter unna med bil. Området har gode kollektivforbindelser med buss i retning Asker, Oslo og Drammen. Fra Slemmestad brygge går det hurtigbåt til Aker Brygge, mens Asker stasjon tilbyr gode togforbindelser videre. Dette gir fleksible reisemuligheter for både pendlere og andre som ønsker enkel tilgang til hovedstaden.

Med både skog og fjord i nærheten ligger forholdene godt til rette for en aktiv fritid. Området byr på flotte turstier, badeplasser og rekreasjonsmuligheter langs Oslofjorden. Ved Torvbråten finnes fine turområder og lysløype, med muligheter for skigåing vinterstid. Nærområdet har også et godt aktivitetstilbud med blant annet fotballbaner, idrettsanlegg, treningssentre og organiserte fritidsaktiviteter gjennom Slemmestad IF.

Leiligheten har en familievennlig beliggenhet med nærhet til både skoler, barnehager og ulike aktivitetstilbud. Blant skolene i området finner man Slemmestad barneskole, Torvbråten skole og Slemmestad ungdomsskole. Det er også flere barnehager i nærheten, blant annet Morbergtoppen FUS barnehage, som ligger kun en kort spasertur fra boligen. Med lekeplasser og gode fritidstilbud i nærområdet er dette et godt utgangspunkt for en aktiv og innholdsrik hverdag.

Slemmestad er i utvikling, med planer om å videreutvikle det tidligere industriområdet til et attraktivt kystsentrum gjennom prosjektet Kystbyen Slemmestad. Planene omfatter blant annet nye boliger, næringsarealer, butikker, serveringssteder og møteplasser.
Nyveien 53 kombinerer dermed en rolig og naturskjønn beliggenhet med nærhet til handel, kollektivtransport og et variert fritidstilbud. Her ligger alt til rette for en komfortabel og innholdsrik hverdag.

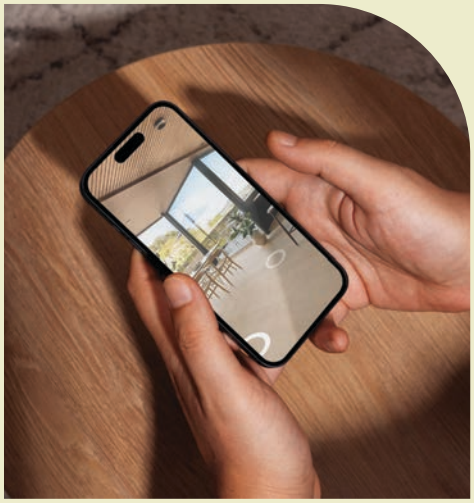
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Nyveien 53

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD

Oppdragsnummer
17-0118/26

Selger
Anton Sovetov
Elena Gredneva

Matrikkel
Gårdsnummer 241, bruksnummer 299, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
 i Morbergtoppen Sameie med orgnr.: 919908696 i Asker kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
B

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 2.516 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt. Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangarealer, plen, hekker og annen beplantning. Terrenget er stedvis planert og terrassert, med støttemurer i betong og partier med fjell i dagen. Det er etablert utendørs belysning langs gangarealene. Leiligheten har tilknyttet terrasse med trapp til uteareale. Parkering i felles garasjeanlegg.

Takst
Tilstandsrapport datert 27.10.2026. utført av Christian Amundsen.

Byggeår
2017

Byggemåte
Leiligheten er en selveierleilighet i 1. etasje i et boligbygg fra 2017. Bygningen er oppført i betong og mur, med betongelementer i etasjeskillene. Fasadene har teglforblending og trekledning, og bygningen har tilnærmet flatt tak. Leiligheten har 3-lags isolerglassvinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning, og glasset i ett av stuevinduene ble skiftet i 2022. Leiligheten har en ytterdør som er brannklassifisert med brannmotstand B30, samt en balkongdør med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning, og begge dørene er fra byggeåret. Dørene er utført med malte dørblad og karmer av tre. Fra stuen er det adkomst til en overbygd, nordvendt terrasse oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord. De undersøkte bygningsdelene fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje ut fra alder.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast. Fordelerskap for kjøkken og vannbåren varme samt hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Våtrommene har egne fordelerskap plassert i himlingene.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i plast. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.
- Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, med ventilasjonsaggregat plassert på teknisk rom.
- Varmesentral: Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer samt elektriske varmekabler på badet.
- Varmtvannstank: Forbruksvannet leveres via byggets sentralfyringsanlegg.
- Vannbåren varme: Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme via radiatorer. Fordelerskap er plassert på teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er utstyrt med ti jordfeilautomater, hovedbryter og overspenningsvern. Fordelingssystemet er oppgitt til 400 V TN-S. Ifølge kursfortegnelsen er leiligheten forsynt via et overbelastningsvern på 32 A, plassert i hovedtavle for blokk A. Det foreligger kursfortegnelse med ti forbrukskurser, som samsvarer med antallet synlige jordfeilautomater merket F1–F10 i sikringsskapet.

Leiligheten har ingen registrerte avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad 3 (TG3) i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Elektrisk anlegg
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for spottene i stuen, som ifølge eier ble installert i 2018 på oppdrag fra tidligere eier. Utførende firma er opplyst å ha gått konkurs. Samsvarserklæring for den opprinnelige

elektriske installasjonen fra 2017 er fremlagt, men omfatter ikke dette arbeidet. Utførelsen av spotinstallasjonen er derfor ikke dokumentert gjennom samsvarserklæring.
Dokumentasjonsmangelen er i seg selv ikke
en påvist feil ved installasjonen.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da samsvarserklæring mangler.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør innhentes samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelsen av spotinstallasjonen i stuen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende
forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige problemer med det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer anbefales det å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget etter NEK 405 -2-3 av kvalifisert elektrofaglig personell, for å sikre at anlegget er i
forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for feil, brann eller personskade.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Firmanavn: Klimaeksperten AS i 2026
Beskrivelse: Ventilasjonskanalene i leiligheten ble renset av Klimaeksperten AS i 2026, etter bestilling gjennom sameiets fremforhandlede avtale.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Ja, det er installert egen Zaptec-lader i garasjen.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: I regi av sameiet. Sommeren 2026
Beskrivelse: Sommeren 2026 ble det utført vedlikehold og forsterkning av terrassene. Arbeidet ble utført av fagfolk.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Firmanavn: Recover 06.09.2021. Gulvet i boden ble skiftet av fagfolk.
Beskrivelse: 18.08.2021 oppstod det en vannlekkasje i boden. Skaden ble meldt til If via sameiet og besiktiget av Recover 06.09.2021. Gulvet i boden ble skiftet av fagfolk. Skaderapport fra Recover og brev fra If datert 08.09.2021 foreligger.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2027. Endelig nivå fastsettes innen utgangen av første kvartal 2027, etter vurdering av mulige besparelser. Det skal også holdes ekstraordinær generalforsamling for å behandle bruk av vedlikeholdsfond til asfaltering sommeren 2027.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Det er gjennomført vår- og høstdugnad i 2025. Felles uteområder er ryddet og vedlikeholdt
• Styret har fulgt opp drift og vedlikehold av: Dører, låser og dørautomatikk
• Styret har fulgt opp drift og vedlikehold av: Batteribackup på garasje- og inngangsdører
• Styret har fulgt opp drift og vedlikehold av: Belysning i fellesarealer og boder
• Det er også håndtert skadedyrsituasjon i garasje, og nødvendige tiltak er iverksatt.
• Det er avdekket og utbedret feil på varmepumpe og styringssystem. Oppgraderinger av styreenheten er gjennomført, og styret har nå bedre kontroll og tilgang til justering av anlegget. Fyringskurven er justert for å gi bedre komfort i boligene, og fuktproblematikk i fyrrom er brakt under kontroll.
• Sameiet har i 2025 hatt flere saker knyttet til vannlekkasjer, blant annet fra balkonger og garasjetak. Styret har: Fulgt opp saker mot sameiets forsikringsselskap. Engasjert OBOS Prosjekt og eksterne fagmiljøer for befaring og vurdering. Iverksatt både midlertidige og permanente tiltak der det har vært nødvendig.

• Opprinnelig var det installert 6 ladepunkter for el-bil i garasjeanlegget med felles målerskap/ undermåler for avlesing av strømforbruket. I ettertid har sameiet etablert felles infrastruktur for installasjon av ytterligere ladepunkter.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, blokker.

Følger reguleringsplan Nyveien (plan-ID 062720120239), som er en detaljregulering og regulerer eiendommen til boligbebyggelse, blokker. Delarealene er oppgitt til 2 503 m2 boligbebyggelse, blokker, 11 m2 gang-/sykkelveg og 2 m2 lekeplass.. Reguleringsplanens ikrafttredelse er 23.04.2015.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Asker 2023 - 2035, ikrafttredelse 13.06.2023.

Planrapporten viser at kommuneplanen er registrert under planer under arbeid, men det fremgår ingen pågående reguleringsplaner for eiendommen eller i nærheten.

Reguleringsplanen oppgir hensynssonen H_730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner.

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV- og internettjenester.

Parkeringsforhold

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Leiligheten har bruksrett til 1

biloppstillingsplass m/el-lader i underjordisk kjeller. Det er heisadkomst fra leiligheten til garasjen.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.

Kun kjøretøy som bil, motorsykkel, tilhenger kan plasseres på biloppstillingsplassene.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for «Nybygg leilighetsbygg B» datert 12.11.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.11.2021.

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Ved utleie er det et krav til måling av radon.

Innhold
BRA-i 105 kvm: Entré, gang, bad, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken, innvendig bod og 3 soverom
BRA-e 7 kvm: Ekstern bod
TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard
Entré
Leiligheten ønsker deg velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe, samt adkomst til en praktisk og romslig bod som også kan benyttes som walk-in-garderobe.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har en god planløsning med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Rommet har malte vegger og parkett på gulvet.

Fra stuen er det utgang til en romslig, nordvestvendt terrasse på ca. 24 m² med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og har trappeadkomst til sameiets felles utearealer.

Kjøkken
Pent og tidløst kjøkken fra Sigdal i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har en praktisk L-formet innredning med lyse fronter, laminatbenkeplate og gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Det er fliser over benkeplaten og belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro-/kompaktovn og induksjonstopp med ventilator. Det er også installert lekkasjesikring fra Waterguard. Kjøkkenet er delvis oppgradert av fagfolk med nye skapdeler og enkelte hvitevarer. Kjøkkenkranen er skiftet av eier. Vedrørende hvitevarer vises det til punktet «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom
Det ene av boligens to bad direkte adkomst fra hovedsoverommet. Rommet har flislagte gulv og vegger, samt elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og speil innfelt i den flislagte veggen. I tillegg er det et høyskap med speilfront som gir ekstra oppbevaringsplass. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, elektrisk håndkletørker og en nedsenket dusjsone med dusjdører i herdet glass. Det er også plass og opplegg for vaskemaskin. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger. Badet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel via spalte ved døren.

Bad
Boligens andre bad har adkomst fra gangen. Rommet har flislagte gulv og vegger, samt elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt speil innfelt i den flislagte veggen. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone med dusjvegg og dusjdør i herdet glass. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger. Badet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel via spalte ved døren.

Hovedsoverom
Svært romslig og innbydende hovedsoverom med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket møblement. Det medfølger garderobskap på hver side av sengen. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til eget bad.

Soverom II og III
Boligens øvrige to soverom har gode størrelser og store vindusflater som gir godt med dagslys. Rommene har fleksible møbleringsmuligheter og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Innvendige overflater:
Gulv: Gulvoverflatene består av hvitlasert trestavsparkett.
Vegger: Innvendige vegger har hovedsakelig malte, slette plater.
Himling: Himlingene består av malte gipsplater med downlights, samt betongelementer i stuen, hvor det er etablert en plassbygd lyskasse med downlights.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Følgende innbo og løsøre medfølger ikke:
- Garderobeskap på barnerom.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 105 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 112 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 105 m² Entré, gang, bad, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken, innvendig bod og 3 soverom
BRA-e: 7 m² Ekstern bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
24 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen er beliggende på felles eiertomt med et oppgitt areal på 2 516 m2.

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangarealer, plen, hekker og annen beplantning. Det er etablert utendørs belysning langs gangarealene.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller, med heisadkomst til leilighetsplanet.

Leiligheten har tilknyttet terrasse med trapp til utearealene.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 850 000,-

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via de månedlige felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Asker kommune har ikke innført eiendomsskatt.

Felleskostnader
Kr. 6 297,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Akonto varmtvann og fyring, TV og bredbånd, akonto strøm elbil, trappevask, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.

A konto oppvarming/varmtvann, kr. 770,-
Strøm elbil, kr. 686,-
Garasje, kr. 105,-
Vedlikeholdsfond, kr. 293,-
Felleskostnader, kr. 3 845,-
TV/Internett, kr. 598,-

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2027.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 737 000,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Oppgitt formuesverdi er hentet fra selgers skattekort.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 5 850 000,- (Prisantydning)
---
kr. 146 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

---
kr. 147 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 997 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

3203/241/299/1:
05.12.2013 - Dokumentnr: 1059498 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2015 - Dokumentnr: 544137 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13763347
Gjelder nærmere angitt område vedtatt av Røyken kommune.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2017 - Dokumentnr: 967720 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:289
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:290
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:291
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:292
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:293
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:294
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:295
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:296
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:297
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:298
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Overført fra: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2017 - Dokumentnr: 1002819 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:289
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:290
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:292
Bruksrett til parkeringsplassene kan kun overdras til eiendommene i Røyken kommune:
Gnr. 41 Bnr. 289-298
Gnr. 41 Bnr. 299 Snr. 1-42
Overført fra: Knr:3203 Gnr:241 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2017 - Dokumentnr: 1003124 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/3555

10.09.2018 - Dokumentnr: 1249889 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/3555
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

01.01.2020 - Dokumentnr: 841723 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:41 Bnr:299 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 170766 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:241 Bnr:299 Snr:1

Grunnboksdato
17.11.2026

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer
1516148

Om sameiet
Morbergtoppen sameie (org.nr. 919 908 696) er et boligsameie i Asker kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiet består av 42 boligseksjoner.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiets nettside: http://morbergtoppen.herborvi.no/7751

Det er planlagt utvendig beising av sameiets fasader i løpet av våren/sommeren 2027. Arbeidene er tenkt gjennomført av sameiets vaktmesterfirma.

Tiltaket skal etter planen finansieres ved opptak av et felles lån på ca. kr 1 200 000,- fordelt på sameiets 42 seksjoner. Finansieringen er foreløpig ikke endelig avklart, og det må påregnes at tiltaket kan få betydning for seksjonenes fellesgjeld og/eller månedlige felleskostnader. Et eventuelt

låneopptak vil kunne medføre en økning i seksjonseiernes felleskostnader/fellesgjeld.

Informasjon fra styrets årsberetning for 2025:
Sameiet har i 2025 gjennomført utbedringer og oppgraderinger av varmesentralen, herunder varmepumpe og styringssystem. Styret opplyser at anlegget nå fungerer etter hensikten, men at det vil bli fulgt opp videre.

Det er gjennomført lovpålagte kontroller av brann-, sprinkler- og heisanlegg. Sprinklerkontrollen ble utført uten avvik, mens enkelte avvik knyttet til nødlys og behov for ytterligere slokkeutstyr er fulgt opp med tilbud og plan for utbedring.

Sameiet har hatt flere vannlekkasjesaker, blant annet knyttet til balkonger og garasjetak. Styret har engasjert eksterne fagmiljøer for vurdering og iverksatt nødvendige tiltak. Enkelte saker er fortsatt under oppfølging.

Det har vært enkelte budsjettavvik som følge av arbeid med varmesentralen, lekkasjesaker og ekstraordinært vedlikehold av heis. Styret vurderer likevel sameiets økonomiske stilling som tilfredsstillende.

Styret vil fortsette arbeidet med vedlikeholdsplan, oppfølging av lekkasjesaker og optimalisering av varmeanlegget.

For ytterligere informasjon vises det til styrets årsberetning.

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen lån p.t.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ingen lån p.t.

Andel Formue
Kr. 34 199,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Budsjettert regnskap for 2026: kr. 127 600,-

Årsresultat for 2025: kr. 23 809,-

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2027.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Det er planlagt utvendig beising av sameiets fasader i løpet av våren/sommeren 2027. Arbeidene er tenkt gjennomført av sameiets vaktmesterfirma.

Tiltaket skal etter planen finansieres ved opptak av et felles lån på ca. kr 1 200 000,- fordelt på sameiets 42 seksjoner. Finansieringen er foreløpig ikke endelig avklart, og det må påregnes at tiltaket kan få betydning for seksjonenes fellesgjeld og/eller månedlige felleskostnader. Et eventuelt låneopptak vil kunne medføre en økning i seksjonseiernes felleskostnader/fellesgjeld.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
8.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Dugnader
- Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Diverse opplysninger

Diverse
Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt

innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
18.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: kateryna@notar.no

Ansvarlig megler
Carolina Toro, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: carolina@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 18 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke (Stor Finn-pakke inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg) kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 4 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

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 med selger. 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Nyveien 53

Vedlegg

Tilstandsrapport
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
ASKER kommune
gnr. 241, bnr. 299, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 17.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1963 **Eiendomsverdi ref nr:** IP6664

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN TAKST & TILSTANDSANALYSE AS NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
christian@amundsentaksering.no
957 25 844

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en selveierleilighet i 1. etasje i et boligbygg fra 2017, beliggende på felles eiertomt med et oppgitt areal på 2 516 m².

Leiligheten har et samlet bruksareal på 112 m², hvorav BRA-i utgjør 105 m² og BRA-e 7 m². Planløsningen omfatter blant annet tre soverom, stue/kjøkken, bad, bad/vaskerom, teknisk rom og innvendig bod. Ekstern bod inngår i BRA-e. I tillegg kommer en overbygd nordvestvendt terrasse på ca. 24 m². Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller, med heisadkomst til leilighetsplanet.

Bygningen er oppført i betong og mur, med betongelementer i etasjeskillene. Fasadene har teglforblending og trekledning, og bygningen har tilnærmet flatt tak. Leiligheten har vinduer med trelags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning samt brannklassifisert inngangsdør.

De undersøkte bygningsdelene fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje ut fra alder og er i hovedsak vurdert til TG1. Vinduer og ytterdører er fra byggeåret, med unntak av glasset i ett stuevindu som ble skiftet i 2022. Terrassen ble vedlikeholdt og forsterket i regi av sameiet sommeren 2026.

Begge våtrommene er prefabrikkerte våtromskabiner fra byggeåret. Rommene har flislagte overflater, elektriske varmekabler og avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Dusjhjørnet på det største badet og servantskapet på det minste badet ble skiftet ut i 2026.

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal og ble delvis oppgradert i 2020 med nye skapdeler og flere hvitevarer. Kjøkkenkranen ble skiftet i 2025.

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system, og innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør fra byggeåret. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming via radiatorer. Varmtvann leveres fra byggets fellesanlegg. Eier har opplyst om en vannlekkasje i boden i 2021, hvor gulvet senere ble skiftet av fagfolk.

Det elektriske anlegget er fra 2017 og har ti forbrukskurser med jordfeilautomater. Antallet samsvarer med kursfortegnelsen. Det er fremlagt samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra Borge Installasjon AS for den opprinnelige installasjonen.

Undersøkelsen gjelder leiligheten og tilgjengelige bygningsdeler innenfor oppdragets mandat. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg er ikke fullstendig tilstandsvurdert.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet, særlig beskrivelsene av registrerte forhold, undersøkelsesbegrensninger og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har 3-lags isolerglassvinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret. Glasset i ett av stuevinduene ble skiftet av Glassmester 1 AS i 2022 som følge av en mindre sprekk. Arbeidet omfattet kun glasset, ikke hele vinduet.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Leiligheten har en ytterdør som er brannklassifisert med brannmotstand B30, samt en balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Begge dørene er fra byggeåret.

Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Fra stuen er det adkomst til en overbygd, nordvestvendt terrasse på ca. 24 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består av trestavsparkett som er hvitlasert. Gulvoverflatene på bad og vaskerom er beskrevet under de respektive våtrommene.

Innvendige vegger har hovedsakelig malte, slette plater. Himlingene består av malte gipsplater med downlights, samt betongelementer i stuen, hvor det er etablert en plassbygd lyskasse med downlights. Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,60 meter i stue/kjøkken og ca. 2,30 meter i entré/gang.

Bygget har betongelemeter i etasjeskille.

Rom 1: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hallpå ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

De innvendige dørene er fra byggeåret og omfatter slette kompaktdører, en skyvedør og en dør med glassfelt mellom stue og hall.
Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen bygger også på eierens opplysninger og fremlagt egenerklæring. Undersøkelsen omfatter ikke en fullstendig kartlegging av skjulte konstruksjoner, og eventuell aktivitet eller skadeomfang kan derfor være vanskelig å avdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad med adkomst fra hall.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører,

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Badet har vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjvegg og dusjdør i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

Bad/vaskerom med adkomst fra hovedsoverommet.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Til høyre for servantseksjonen er det montert et høyskap med heldekkende speilfront. Rommet har også elektrisk håndkletørker, vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjdører i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue, med plass til spisebord og utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte, lyse fronter med metallhåndtak. Innredningen er montert i L-form med over- og underskap, skuffer og høyskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med høyt utløp. Det er lagt fliser på veggen over benkeplaten og innfelt belysning under overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro-/kompaktovn samt nedfelt induksjonstopp . Over platetoppen er det montert en ventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonssystemet. Det er registrert både komfyrvakt og lekkasjesikringssystem fra Waterguard.

Ifølge eier ble kjøkkenet delvis oppgradert av fagfolk i 2020 med nye skapdeler fra Studio Sigdal Skøyen samt nytt kjøleskap, stekeovn og mikro-/kompaktovn. Kjøkkenkranen ble skiftet av eier i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap for kjøkken og vannbåren varme samt hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Våtrommene har egne fordelerskap plassert i himlingene til de respektive rommene. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Innvendige avløpsrør i plast, hovedsakelig fra byggeåret. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i leiligheten. Felles avløpsledninger og øvrige skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt.

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom.

Klimaeksperten AS gjennomførte service og rens av ventilasjonsanlegget i leiligheten i 2023. Eier bytter filter to ganger i året og har utført begge filterbyttene i år.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet.

Forbruksvannet leveres via byggets sentralfyringsanlegg.

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme via radiatorer. Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeåret 2017.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er utstyrt med ti jordfeilautomater, hovedbryter og overspenningsvern. Fordelingssystemet er oppgitt til 400 V TN-S. Ifølge kursfortegnelsen er leiligheten forsynt via et overbelastningsvern på 32 A, plassert i hovedtavle for blokk A.

Det foreligger kursfortegnelse med ti forbrukskurser, som samsvarer med antallet synlige jordfeilautomater merket F1–F10 i sikringsskapet. Hovedbryter og overspenningsvern er oppført som henholdsvis punkt 11 og 12 og inngår ikke i antallet forbrukskurser.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Borge Installasjon AS, datert 10.06.2017, for komplett nyinstallasjon i Nyveien 53, blokk A. Erklæringen oppgir NEK 400:2014 som anvendt norm. Det foreligger også risikovurdering og signert rapport fra sluttkontroll for leilighet A103.

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndeling, rømningsvei, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold i leiligheten på befaringstidspunktet, og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll.

Brannteknisk forhold i fellesarealer, herunder felles rømningsveier, branncelleinndeling, brannalarmanlegg og øvrige felles installasjoner, tilligger normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet følger av vedtekter eller avtaler.

Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktige og i samsvar med gjeldende krav.

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

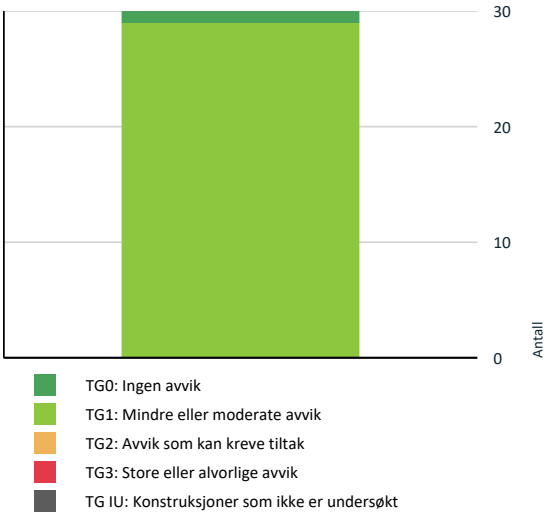
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser og målinger, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av leiligheten. Det er ikke åpnet lukkede konstruksjoner, demontert bygningsdeler eller flyttet fastmontert inventar, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Skjulte konstruksjoner og installasjoner, herunder membraner, rørføringer og elektriske installasjoner, kan ikke vurderes fullt ut ved en ordinær befaring. Vurderingene bygger derfor på tilgjengelige opplysninger og eventuelle synlige tegn på skader eller funksjonssvikt. Det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.

Rapporten omfatter den aktuelle leiligheten og de bygningsdelene som skal undersøkes etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det avtalte mandatet. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg omfattes der seksjonseieren har vedlikeholdsplikt, eller der bygningsdelen har en særlig nær tilknytning til leiligheten. Hva som er undersøkt, og eventuelle begrensninger, fremgår under de enkelte kontrollpunktene. Rapporten gir ikke en fullstendig tilstandsvurdering av bygningen eller sameiets fellesanlegg.

Kjøper anbefales å gjennomgå sameiets vedtekter, årsberetninger, regnskap, vedlikeholdsplaner og relevante styre - og årsmøtevedtak. Det bør særlig undersøkes om det foreligger kjente skader, forsikringssaker, planlagte vedlikeholdsarbeider, rehabiliteringer eller låneopptak som kan påvirke fremtidige kostnader. Fordelingen av vedlikeholdsansvar og eventuelle særskilte bruksretter bør også avklares.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Beskrivelser, tilstandsgrader, registrerte avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak og undersøkelsesbegrensninger må ses i sammenheng med dokumentasjonsgrunnlaget og rapportens øvrige forutsetninger.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for spottene i stuen, som ifølge eier ble installert i 2018 på oppdrag fra tidligere eier. Utførende firma er opplyst å ha gått konkurs. Samsvarserklæring for den opprinnelige elektriske installasjonen fra 2017 er fremlagt, men omfatter ikke dette arbeidet. Utførelsen av spotinstallasjonen er derfor ikke dokumentert gjennom samsvarserklæring. Dokumentasjonsmangelen er i seg selv ikke en påvist feil ved installasjonen. Gå til side

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da samsvarserklæring mangler.

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Terrasse	Det ble utført vedlikehold og forsterkning av terrassene i regi av sameiet.
2026	Bad	Dusjhjørnet på det største badet og servantskapet på det minste badet er skiftet.
2026	Ventilasjon	Klimaeksperten AS gjennomførte service og rens av ventilasjonsanlegget i leiligheten i 2026. Eier bytter filter to ganger i året og har gjort begge filterbyttene i år
2025	VVS-installasjon	Kjøkkenkranen ble skiftet av eier.
2022	Vindu	Glasset i ett av stuevinduene ble skiftet av Glassmester 1 AS som følge av en mindre sprekk. Arbeidet omfattet kun glasset, ikke hele vinduet.
2021	Innvendig bod	Gulvet i boden ble skiftet etter en lekkasje fra et vannrør den 18.08.2021. Skaden ble meldt til If gjennom sameiet og besiktiget av Recover.
2020	Kjøkken	Kjøkkeninnredningen ble delvis oppgradert med nye skapdeler fra Sigdal. Kjøleskap, stekeovn og mikro -/kompaktovn ble skiftet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har 3-lags isolerglassvinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret. Glasset i ett av stuevinduene ble skiftet av Glassmester 1 AS i 2022 som følge av en mindre sprekk. Arbeidet omfattet kun glasset, ikke hele vinduet.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har en ytterdør som er brannklassifisert med brannmotstand B30, samt en balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Begge dørene er fra byggeåret.

Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra stuen er det adkomst til en overbygd, nordvestvendt terrasse på ca. 24 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflatene består av trestavsparkett som er hvitlasert. Gulvoverflatene på bad og vaskerom er beskrevet under de respektive våtrommene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger har hovedsakelig malte, slette plater. Himlingene består av malte gipsplater med downlights, samt betongelementer i stuen, hvor det er etablert en plassbygd lyskasse med downlights.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,60 meter i stue/kjøkken og ca. 2,30 meter i entré/gang.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Bygget har betongelemeter i etasjeskille.

Rom 1: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hallpå ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er fra byggeåret og omfatter slette kompaktdører, en skyvedør og en dør med glassfelt mellom stue og hall.
Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Vurderingen bygger også på eierens opplysninger og fremlagt egenerklæring. Undersøkelsen omfatter ikke en fullstendig kartlegging av skjulte konstruksjoner, og eventuell aktivitet eller skadeomfang kan derfor være vanskelig å avdekke.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra hall.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Badet har vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjvegg og dusjdør i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som en prefabrikert våtromskabin med teknisk godkjenning fra SINTEF. For dokumentasjon av kabinens oppbygning og vanntette sjikt henvises det til den tekniske godkjenningen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har metallplater med downlights.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 40 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 20 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 10 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom med teknisk godkjenning fra SINTEF. Hjørnesluk i dusjsonen fra Blüsher i stål.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel via en luftespalte ved døren.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med adkomst fra hovedsoverommet.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med metallplater og har et innfelt fordelerskap for vannledninger.

Innredningen består av en servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt et speil innfelt i den flislagte veggen. Til høyre for servantseksjonen er det montert et høyskap med heldekkende speilfront. Rommet har også elektrisk håndkletørker, vegghengt toalett med innebygd sisterne og en nedsenket dusjsone avgrenset med dusjdører i herdet glass.

Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på utførelsestidspunktet til grunn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som en prefabrikert våtromskabin med teknisk godkjenning fra SINTEF. For dokumentasjon av kabinens oppbygning og vanntette sjikt henvises det til den tekniske godkjenningen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har metallplater med downlights.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 45 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 12 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom med teknisk godkjenning fra SINTEF. Hjørnesluk i dusjsonen fra Blüsher i stål.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel via en luftespalte ved døren.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Kjøkken i åpen løsning mot stue, med plass til spisebord og utgang til terrasse.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte, lyse fronter med metallhåndtak. Innredningen er montert i L-form med over- og underskap, skuffer og høyskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med høyt utløp. Det er lagt fliser på veggen over benkeplaten og innfelt belysning under overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro -/kompaktovn samt nedfelt induksjonstopp . Over platetoppen er det montert en ventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonssystemet. Det er registrert både komfyrvakt og lekkasjesikringssystem fra Waterguard i benkeskapet.

Ifølge eier ble kjøkkenet delvis oppgradert av fagfolk i 2020 med nye skapdeler fra Studio Sigdal Skøyen samt nytt kjøleskap, stekeovn og mikro-/kompaktovn. Kjøkkenkranen ble skiftet av eier i 2025.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap for kjøkken og vannbåren varme samt hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Våtrommene har egne fordelerskap plassert i himlingene til de respektive rommene.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast, hovedsakelig fra byggeåret. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i leiligheten. Felles avløpsledninger og øvrige skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom.

Klimaeksperten AS gjennomførte service og rens av ventilasjonsanlegget i leiligheten i 2023. Eier bytter filter to ganger i året og har utført begge filterbyttene i år.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Forbruksvannet leveres via byggets sentralfyringsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme via radiatorer. Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

⚠ Elektrisk anlegg

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeåret 2017.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er utstyrt med ti jordfeilautomater, hovedbryter og overspenningsvern. Fordelingssystemet er oppgitt til 400 V TN-S. Ifølge kursfortegnelsen er leiligheten forsynt via et overbelastningsvern på 32 A, plassert i hovedtavle for blokk A.

Det foreligger kursfortegnelse med ti forbrukskurser, som samsvarer med antallet synlige jordfeilautomater merket F1–F10 i sikringsskapet. Hovedbryter og overspenningsvern er oppført som henholdsvis punkt 11 og 12 og inngår ikke i antallet forbrukskurser.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Borge Installasjon AS, datert 10.06.2017, for komplett nyinstallasjon i Nyveien 53, blokk A. Erklæringen oppgir NEK 400:2014 som anvendt norm. Det foreligger også risikovurdering og signert rapport fra sluttkontroll for leilighet A103.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for spottene i stuen, som ifølge eier ble installert i 2018 på oppdrag fra tidligere eier. Utførende firma er opplyst å ha gått konkurs. Samsvarserklæring for den opprinnelige elektriske installasjonen fra 2017 er fremlagt, men omfatter ikke dette arbeidet. Utførelsen av spotinstallasjonen er derfor ikke dokumentert gjennom samsvarserklæring. Dokumentasjonsmangelen er i seg selv ikke en påvist feil ved installasjonen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da samsvarserklæring mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelsen av spotinstallasjonen i stuen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige problemer med det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer anbefales det å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget etter NEK 405 -2-3 av kvalifisert elektrofaglig personell, for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for feil, brann eller personskade.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndeling, rømningsvei, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold i leiligheten på befaringstidspunktet, og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll.

Brannteknisk forhold i fellesarealer, herunder felles rømningsveier, branncelleinndeling, brannalarmanlegg og øvrige felles installasjoner, tilligger normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet følger av vedtekter eller avtaler.

Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktige og i samsvar med gjeldende krav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for spottene i stuen, som ifølge eier ble installert i 2018 på oppdrag fra tidligere eier. Utførende firma er opplyst å ha gått konkurs. Samsvarserklæring for den opprinnelige elektriske installasjonen fra 2017 er fremlagt, men omfatter ikke dette arbeidet. Utførelsen av spotinstallasjonen er derfor ikke dokumentert gjennom samsvarserklæring. Dokumentasjonsmangelen er i seg selv ikke en påvist feil ved installasjonen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da samsvarserklæring mangler.

Konsekvens/tiltak

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapport

• Det bør innhentes samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelsen av spotinstallasjonen i stuen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige problemer med det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer anbefales det å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget etter NEK 405 -2-3 av kvalifisert elektrofaglig personell, for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for feil, brann eller personskade.

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

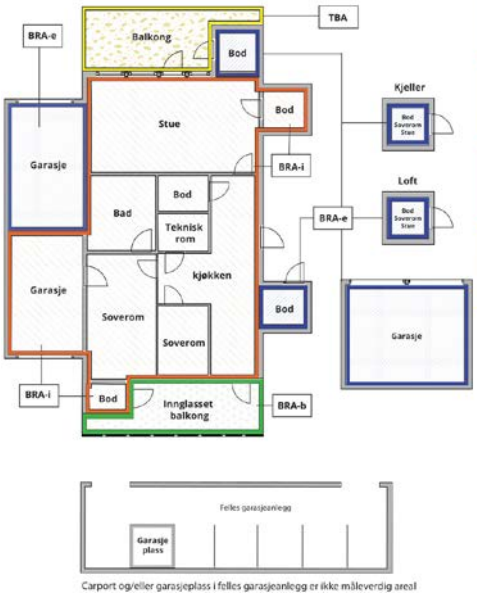
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	105	7		112	24
SUM	**105**	**7**			**24**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bad, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, innvendig bod	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	241	299		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyveien 53

Hjemmelshaver
Sovetov Anton, Gredneva Elena

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Ødegården i Slemmestad, i Asker kommune. Det er kort avstand til Rortunet senter med dagligvarebutikker, øvrige forretninger, spisesteder og servicetilbud. I nærområdet finnes barnehager, skoler og idrettsanlegg, mens Slemmestad sentrum har ytterligere service- og kulturtilbud. Området har tilgang til turterreng og rekreasjonsmuligheter både langs Oslofjorden og i omkringliggende skogsområder. Kjekstadmarka byr på turmuligheter sommer og vinter, og fjordområdene gir muligheter for bading og båtliv. Det er bussholdeplasser i nærområdet med forbindelser mot blant annet Asker og Oslo. Fra Slemmestad brygge er det hurtigbåtforbindelse til Aker brygge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt med et oppgitt areal på 2 516 m². Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangarealer, plen, hekker og annen beplantning. Terrenget er stedvis planert og terrassert, med støttemurer i betong og partier med fjell i dagen. Det er etablert utendørs belysning langs gangarealene. Leiligheten har tilknyttet terrasse med trapp til utearealene. Parkering i felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	26.10.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest	12.11.2021		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	12.11.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 241 - Bnr 299
3203 ASKER

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0118/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elena Gredneva	Anton Sovetov

Gateadresse
Nyveien 53

Poststed	Postnr
SLEMMESTAD	3470

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89208293

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0118/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonskanalene i leiligheten ble renset av Klimaeksperten AS i 2026, etter bestilling gjennom sameiets fremforhandlede avtale.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det er installert egen Zaptec-lader i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sommeren 2026 ble det utført vedlikehold og forsterkning av terrassene. Arbeidet ble utført av fagfolk.

Arbeid utført av: I regi av sameiet.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0118/26

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 18.08.2021 oppstod det en vannlekkasje i boden. Skaden ble meldt til If via sameiet og besiktiget av Recover 06.09.2021. Gulvet i boden ble skiftet av fagfolk. Skaderapport fra Recover og brev fra If datert 08.09.2021 foreligger.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2027. Endelig nivå fastsettes innen utgangen av første kvartal 2027, etter vurdering av mulige besparelser. Det skal også holdes ekstraordinær generalforsamling for å behandle bruk av vedlikeholdsfond til asfaltering sommeren 2027.

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0118/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0118/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elena Gredneva	8b846f78cada34c90697-e556d0f82ed50c564a19	11.11.2026 09:27:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anton Sovetov	2da63932eeb4cdcf5eac-337f147781c06071e6c1	11.11.2026 09:28:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0118/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Michelle Monsen Sveen
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: michelle@notar.no

Deres ref.: 17-0118/26 . Vår ref.: 7751-1-01 Dato: 10.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Morbergtoppen Sameie
Organisasjonsnr:	919908696
Seksjonseier:	Sovetov, Anton
Medeier:	Gredneva, Elena
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	241
Bnr.	299

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1516148.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Oppvarming: Energi til produksjon av varmtvann til forbruk og oppvarming av leilighetene leveres som kombinasjon av jordbrønner og varmepumpe. Varmen leveres til leilighetene som vannbåren. Det leveres vannbåren varme via radiatorer i alle rom bortsett fra bad. Elektrisk gulvvarme i våtrom. Energimåler i hver leilighet Varmtvann: Fellesanlegg. Måler i hver leilighet. Avregning ved ISTA. TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med Telia. Alle seksjonene har garasjeplass. Enkelte seksjoner har flere plasser som er seksjonert som tilleggsareal. Ved interne salg tilkommer et gebyr iht vår prisliste. Ikke gebyr dersom garasje selges med seksjon. Gebyr ved salg av garasje tilhørende rekkehusene. Felleskostnader til garasjene tilkommer Sameiets nettside: http://morbergtoppen.herborvi.no/7751 Utforming på alle postkasseskilt bør være enhetlig. For å ivareta dette bes alle bestille postkasseskilt via Posten. Link til bestilling: https://www.posten.no/nettbutikker/skiltbutikken. Postkasseskilt som skal velges er ""Lite postkasseskilt"" som er hvitt rektangulært med sort tekst Felleskostnadene øker med 5 % fra 01.04.2024 Det ble på årsmøte 12. mars 2024 vedtatt etablering av vedlikeholdsfond. Beløpet som kreves inn basert på sameierbrøken er på kr 10 000 i måneden. Formålet med vedlikeholdsfondet er å øremerke midler til fremtidig vedlikeholdsbehov. Se vedtektene ¤ 7 for mer informasjon. Styret ønsker kontaktinfo på kjøpere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 297,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming/varmtvann	770,00	
Strøm elbil	686,00	
Garasje	105,00	
Vedlikeholdsfond	293,00	
Felleskostnader	3 845,10	

TV/Internett	598,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	962,-
Fradragsberettigede kostnader:	20,-
Annen formue:	34 199,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7751
MORBERGTOPPEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MORBERGTOPPEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
18. mars 2026 kl. 18:00, Skolebakken 10 - Slemmestad klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rengjøring av ventilasjonsanlegg
7. Vedtektsendring - § 14 Forsikring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MORBERGTOPPEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Øyvind Solberg og Geir Olaf Østebøvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets beretning for Morbergtoppen Sameie årsmøte 2026.pdf
2. 7751 Årsrapport.pdf
3. 7751 Årsregnskap 2025.pdf
4. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 7751.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.

Sak 6

Rengjøring av ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Per-Ulrik Tørseth Larssen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når man bytter filer i ventilasjonsenheten, ser man at det er mye støv av forskjellige typer

Forslag til vedtak

Sameiet bør rengjøre felles ventilasjonskanaler, og gjøre avtale med seriøs leverandør for de enkelte boenheter, hvis de trenger rengjøring

---

Sak 7

Vedtektsendring - § 14 Forsikring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I gjeldende vedtekter fremgår det ikke uttrykkelig at sameiet kan belaste seksjonseier for egenandelen dersom sameiets forsikring benyttes som følge av forhold som ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

Etter § 8 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar følger det allerede at seksjonseier er ansvarlig for skade som skyldes forhold innenfor egen vedlikeholdsplikt. Styret mener imidlertid at det er hensiktsmessig å tydeliggjøre dette også i bestemmelsen om forsikring, for å unngå tvil og sikre forutsigbarhet.

Styret foreslår derfor at følgende avsnitt tas inn i § 14:

«Selv om sameiets forsikring benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde.»

Forslaget innebærer ingen realitetsendring, men er en presisering av gjeldende ansvarsforhold.

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar vedtektsendringen hvor nytt avsnitt tilføres vedtektenes § 14 med følgende ordlyd: "Selv om sameiets forsikring benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

For årsmøte i Morbergtoppen sameie 18. mars 2026 innstiller valgkomiteen følgende kandidater:

Styreleder for perioden 2026 – 2028: Øivind Solberg, Nyveien 49
Styremedlem for perioden 2026 – 2028: Geir Olaf Østebøvik, Nyveien 53.
Styremedlem for perioden 2026 – 2028: Maren Helga Hansen, Nyveien 51
Varamedlem for perioden 2026 – 2027, Marit Salveson, Nyveien 51,

Slemmestad 22. februar 2026
I valgkomiteen for Morbergtoppen Sameie
Ole Høiby Ivar Ch. Paulsen
Sign. Sign.

Roller og kandidater

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

- Øivind Solberg

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

- Geir Olaf Østebøvik
- Maren Helga Hansen

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

- Marit Salveson

Styrets beretning for Morbergtoppen Sameie

Regnskapsåret 2025

Sameiets virksomhet

Morbergtoppen Sameie er et boligsameie beliggende i Asker kommune. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av eiendommen med tilhørende fellesarealer og tekniske installasjoner.

Styrets arbeid i 2025 har vært rettet mot forsvarlig drift, oppfølging av tekniske anlegg, håndtering av vedlikeholds- og lekkasjesaker samt god økonomistyring.

Styrets sammensetning

Styret i Morbergtoppen Sameie har i 2025 bestått av:

- **Styreleder:** Øyvind Solberg
- **Styremedlemmer:**
    - Geir Olaf Østebøvik
    - Tom Vidar Johansen
    - Alexander Våge
    - Maren Helga Hansen

Styret har avholdt jevnlige styremøter gjennom året og behandlet saker i tråd med sameiets vedtekter, årsmøtevedtak og gjeldende regelverk. Samarbeidet i styret har fungert godt.

Arbeidsmiljø og ytre miljø

Sameiet har ikke ansatte. HMS-arbeidet knytter seg derfor i hovedsak til sikker drift av fellesarealer og tekniske installasjoner. Det er gjennomført lovpålagte kontroller av brann-, sprinkler-, heis- og nødlysanlegg.

Styret har også hatt fokus på orden og sikkerhet i fellesarealer, inkludert garasje, trapperom og uteområder. Dugnad er gjennomført for å bidra til et ryddig og trivelig bomiljø.

Drift og vedlikehold

Fellesområder ute

Det er gjennomført vår- og høstdugnad i 2025. Felles uteområder er ryddet og vedlikeholdt, og styret vurderer den generelle tilstanden som tilfredsstillende.

Det har vært jobbet med oppfølging av:

- Glasstak over inngangspartier
- Avfallsløsninger og containere
- Trafikksikkerhet på gangveier (saker utsatt til videre avklaring)

Fellesområder inne

Styret har fulgt opp drift og vedlikehold av:

- Dører, låser og dørautomatikk
- Batteribackup på garasje- og inngangsdører
- Belysning i fellesarealer og boder

Det er også håndtert skadedyrsituasjon i garasje, og nødvendige tiltak er iverksatt.

Varmesentral og tekniske anlegg

Varmesentralen har vært et prioritert område i 2025. Det er avdekket og utbedret feil på varmepumpe og styringssystem. Oppgraderinger av styreenheten er gjennomført, og styret har nå bedre kontroll og tilgang til justering av anlegget.

Fyringskurven er justert for å gi bedre komfort i boligene, og fuktproblematikk i fyrrom er brakt under kontroll. Styret vurderer at varmeanlegget nå fungerer etter hensikten, men vil følge dette tett videre.

Brann, sikkerhet og heis

Lovpålagte kontroller av brann- og sprinkleranlegg er gjennomført. Årlig sprinklerkontroll ble utført uten avvik. Det ble avdekket enkelte avvik knyttet til nødlys og anbefalinger om ytterligere slokkeutstyr i trapperom. Disse er fulgt opp med tilbud og plan for utbedring.

Heisanlegg er fulgt opp i henhold til krav om periodisk sikkerhetskontroll.

Forsikrings- og lekkasjesaker

Sameiet har i 2025 hatt flere saker knyttet til vannlekkasjer, blant annet fra balkonger og garasjetak. Styret har:

- Fulgt opp saker mot sameiets forsikringsselskap
- Engasjert OBOS Prosjekt og eksterne fagmiljøer for befaring og vurdering
- Iverksatt både midlertidige og permanente tiltak der det har vært nødvendig

Sakene har medført ekstra kostnader, men styret vurderer håndteringen som nødvendig for å begrense ytterligere skade og sikre bygningsmassen.

Økonomi

Styret har hatt løpende oppfølging av sameiets økonomi gjennom året. Regnskapet er gjennomgått jevnlig i styremøter.

Det har vært enkelte avvik mot budsjett, hovedsakelig relatert til:

- Utbedringer og oppgraderinger av varmesentral
- Konsulentkostnader i forbindelse med lekkasjesaker
- Ekstraordinært vedlikehold av heis

Styret vurderer avvikene som kjente og forventede, og sameiets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende.

Fremtidig utvikling

Styret har forberedt forespørsel om utvendig beisning/maling av blokkene, med planlagt gjennomføring våren 2026, forutsatt årsmøtets behandling.

Videre vil styret:

- Følge opp pågående lekkasjesaker
- Fortsette optimalisering av varmeanlegget
- Arbeide videre med vedlikeholdsplan og prioritering av tiltak

Avslutning

Styret vil takke beboerne for godt samarbeid i 2025 og for konstruktive innspill i saker som har vært behandlet. Styret retter også en takk til leverandører og samarbeidspartnere for god bistand gjennom året.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feilbudsjettering hvor økningen i felleskostnadene ikke ble lagt inn.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Det også noe høyere kostnader tilknyttet revisjon, TV/bredbånd, samt høyere kostnader tilknyttet andre driftskostnader, herunder kostnader tilknyttet vaktmestertjenester, renhold og snømåking.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

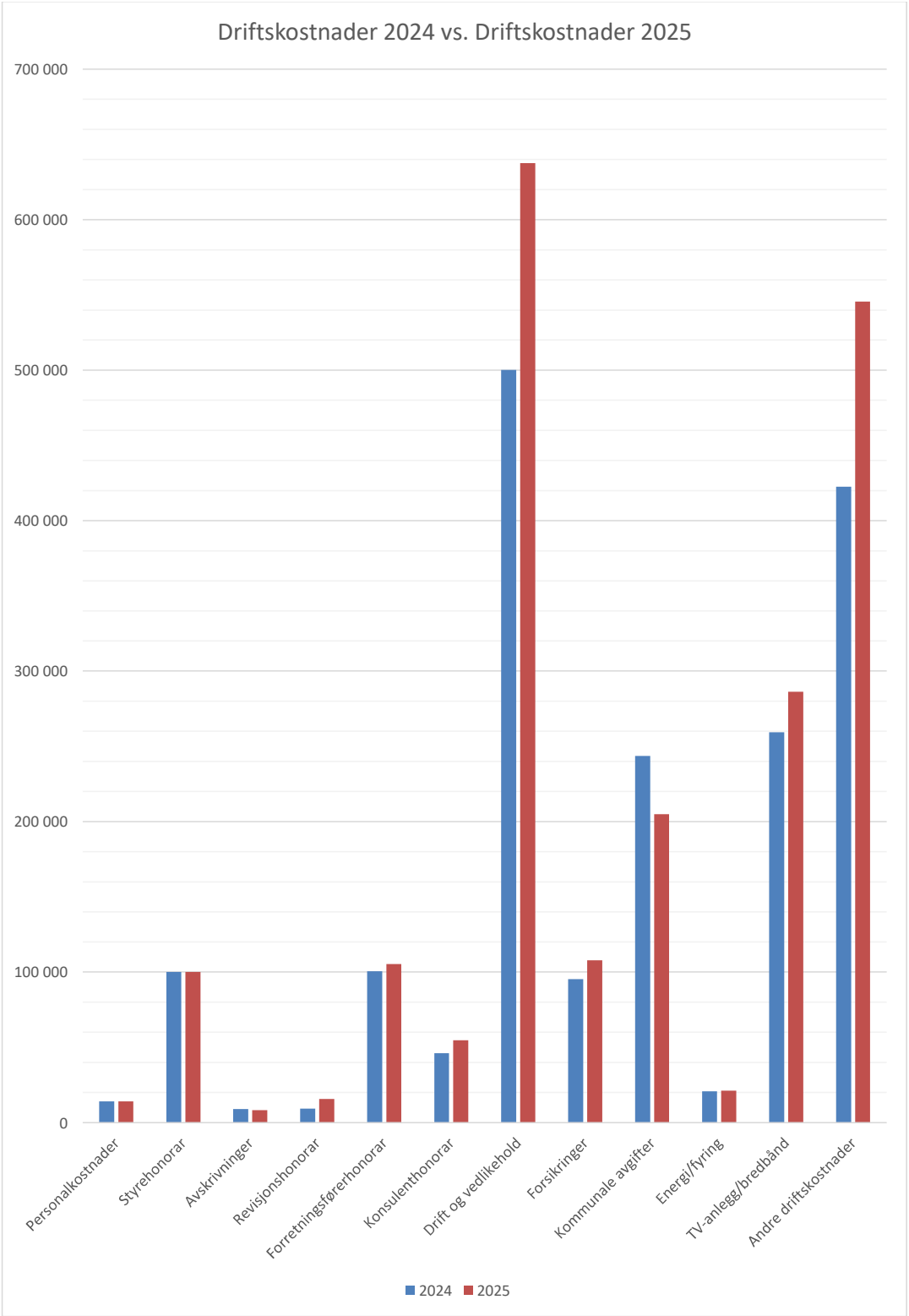
Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 144 207.




Driftskostnader 2024 vs. Driftskostnader 2025
700 000
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Avskrivninger
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
2024
2025

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MORBERGTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 919908696, KLIENTNR. 7751

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 092 872	1 878 275	1 910 000	2 057 000
Andre inntekter	3	1	27 910	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 092 873**	**1 906 185**	**1 910 000**	**2 057 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-8 279	-9 033	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 703	-9 285	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 235	-100 428	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar		-54 619	-46 096	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-637 531	-500 051	-400 000	-442 000
Forsikringer		-107 707	-95 251	-108 000	-151 000
Kommunale avgifter	8	-204 861	-243 608	-275 000	-260 000
Energi/fyring	9	-21 231	-20 803	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 316	-259 313	-259 000	-303 000
Andre driftskostnader	10	-545 675	-422 535	-460 200	-495 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 101 257**	**-1 820 501**	**-1 775 300**	**-1 929 400**
DRIFTSRESULTAT		**-8 384**	**85 684**	**134 700**	**127 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 886	29 119	0	0
Finanskostnader	12	-693	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**32 193**	**29 119**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**23 809**	**114 803**	**134 700**	**127 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		23 809	114 803		

MORBERGTOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 919908696, KLIENTNR. 7751

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	24 837	33 116
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 837**	**33 116**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 516	19 466
Forskuddsbetalte kostnader		47 586	22 171
Andre kortsiktige fordringer	14	8 168	8 168
Energiavregning	15	164 424	50 798
Driftskonto OBOS-banken		79 587	357 438
Sparekonto OBOS-banken		990 471	839 418
SUM OMLØPSMIDLER		**1 309 753**	**1 297 459**
SUM EIENDELER		**1 334 590**	**1 330 574**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 169 044	1 145 235
SUM EGENKAPITAL		**1 169 044**	**1 145 235**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 421	69 898
Leverandørgjeld		90 125	116 492
Annen kortsiktig gjeld		0	-1 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		**165 546**	**185 340**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 334 590**	**1 330 574**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.03.2026
Styret i Morbergtoppen Sameie

Øyvind Solberg — Maren Helga Hansen — Tom Vidar Johansen

Geir Olaf Østebøvik — Alexander Våge

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	104 738
Felleskostnader	1 506 458
Garasje	82 110
TV/Internett	260 046
Utomhus	18 960
Vedlikeholdsfond	120 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 092 872**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 703
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 703**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 024
Drift/vedlikehold elektro	-102 268
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 470
Drift/vedlikehold heisanlegg	-179 616
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-110 949
Drift/vedlikehold brannsikring	-156 110
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 830
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-637 531**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-204 861
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-204 861**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-21 231
SUM ENERGI / FYRING	**-21 231**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 146
Vaktmestertjenester	-194 077
Vakthold	-78 166
Renhold ved firmaer	-147 340
Snørydding	-94 590
Andre driftskostnader	-10 369
Trykksaker	-58
Andre kontorkostnader	-1 152
Porto	-50
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 194
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-3 332
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-545 675**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 053
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	351
Andre renteinntekter	139
SUM FINANSINNTEKTER	**32 886**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	**-693**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper 1		
Tilgang 2023	45 157	
Avskrevet tidligere	-12 041	
Avskrevt i år	-8 279	
		24 837
Avgang 2019	46 421	
Avskrevet tidligere	-46 420	
Salg 2024	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**24 837**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 279**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	8 168
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 168**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-396 216
SUM INNTEKTER	**-396 216**

KOSTNADER

Administrasjon	8 389
Strøm	518 337
SUM KOSTNADER	**526 726**

Uoppgjorte avregninger	33 914
SUM ENERGIAVREGNING	**164 424**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MORBERGTOPPEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MORBERGTOPPEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LIT4Z-I1K6Q-6U85G-GXKID-0LF0M-2SIPO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-06 11:25:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IJT4Z-I1K6Q-6U85G-GXKID-0LF0M-25IPO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26
Selskapsnummer: 7751 **Selskapsnavn:** MORBERGTOPPEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MORBERGTOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 919908696
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Skolebakken 10 - Slemmestad klubbhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Solberg og Geir Olaf Østebøvik er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

6. Rengjøring av ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Per-Ulrik Tørseth Larssen

Når man bytter filer i ventilasjonsenheten, ser man at det er mye støv av forskjellige typer

Forslag til vedtak:
Sameiet bør rengjøre felles ventilasjonskanaler, og gjøre avtale med seriøs leverandør for de enkelte boenheter, hvis de trenger rengjøring

✓ **Vedtatt. Styret har allerede innhentet tilbud og mer informasjon vil bli lagt ut på Vibbo.**

7. Vedtektsendring - § 14 Forsikring

I gjeldende vedtekter fremgår det ikke uttrykkelig at sameiet kan belaste seksjonseier for egenandelen dersom sameiets forsikring benyttes som følge av forhold som ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

Etter § 8 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar følger det allerede at seksjonseier er ansvarlig for skade som skyldes forhold innenfor egen vedlikeholdsplikt. Styret mener imidlertid at det er hensiktsmessig å tydeliggjøre dette også i bestemmelsen om forsikring, for å unngå tvil og sikre forutsigbarhet.

Styret foreslår derfor at følgende avsnitt tas inn i § 14:

«Selv om sameiets forsikring benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde.»

Forslaget innebærer ingen realitetsendring, men er en presisering av gjeldende ansvarsforhold.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar vedtektsendringen hvor nytt avsnitt tilføres vedtektenes § 14 med følgende ordlyd: "Selv om sameiets forsikring benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde."

✓ **Vedtatt. Vedtatt med enstemmighet blant de stemmeberettigede.**

8. Valg av tillitsvalgte

For årsmøte i Morbergtoppen sameie 18. mars 2026 innstiller valgkomiteen følgende kandidater:

Styreleder for perioden 2026 – 2028: Øivind Solberg, Nyveien 49
Styremedlem for perioden 2026 – 2028: Geir Olaf Østebøvik, Nyveien 53.
Styremedlem for perioden 2026 – 2028: Maren Helga Hansen, Nyveien 51
Varamedlem for perioden 2026 – 2027, Marit Salveson, Nyveien 51,

Slemmestad 22. februar 2026
I valgkomiteen for Morbergtoppen Sameie
Ole Høiby Ivar Ch. Paulsen
Sign. Sign.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Solberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Øivind Solberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maren Helga Hansen
Geir Olaf Østebøvik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Maren Helga Hansen
Geir Olaf Østebøvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Salveson

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Marit Salveson

VEDTEKTER

for

Morbergtoppen sameie

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.09.2022

Sist endret ved ordinært årsmøte 18. mars 2025.

§ 1
Eiendommen - formål

Morbergtoppen sameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr.41, bnr. 299 i Asker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 42 boligseksjoner. Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31. Ved erverv av seksjon og utleie a bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet

eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Garasjeplasser

Sameiets garasjeanlegg kameraovervåkes. Formålet er for å forhindre innbrudd, tyveri og hærverk i og utenfor garasjeanlegget. Overvåkningen skal foregå etter «Instruks for kameraovervåkning. Områder som sameiet ønsker overvåket, må vedtas på årsmøte med alminnelig flertall.

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Samtlige seksjoner har bruksrett til 1 biloppstillingsplass og 1 bod hver i underjordisk kjeller. Ekstra p-plasser er seksjonert som tilleggsareal. Naboeiendommen gnr 41 bnr 289 - 298 har tinglyst bruksrett til 10 p-plasser i sameiets garasjeanlegg, jfr. tinglyst erklæring av 06.09.2017. Parkeringsplasser og boder er fordelt som vist i vedlegg 3.

De seksjonene som har fått tildelt HC-plass som tilleggsdel forplikter seg til å måtte midlertidig avgi denne (bruksbytte) mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass.

Opprinnelig var det installert 6 ladepunkter for el-bil i garasjeanlegget med felles målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket.

I ettertid har sameiet etablert felles infrastruktur for installasjon av ytterligere ladepunkter. Seksjonseieren må selv bekoste oppkobling til felles infrastruktur for lading. Oppkobling av nye ladepunkter gjennomføres i regi av styret og sameiets valgte leverandør vil bli benyttet.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret har fullmakt til å fastsette månedlige fastpris eller akonto beløp for kostnad til forbuk av strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett, og fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.l. fordeles lik andel pr garasjeplass som disponeres. Kostnader til seksjonenes forbruk av nærvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter faktisk forbruk. Styret kan fastsette akonto-beløp til dekning av seksjonenes forbruk av nærvarme.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(1) I henhold til vedtak av årsmøte skal det settes av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre varige fellestiltak på eiendommen. Midlene skal settes på egen bankkonto og kan kun brukes av styret etter vedtak av årsmøte.

(2) Den enkelte seksjonseiers innbetaling av avsetning til vedlikehold følger sameiebrøken. A konto-beløpet fastsettes av styret, med mindre annet er vedtatt på årsmøte

§ 8.
Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

8.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34

8.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 8.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og

kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og opptil fire andre medlemmer samt minst et varamedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Varsel og innkalling sendes pr e-post til seksjonseiere med registrert e-postadresse.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 13
Forsikring

Selv om sameiets forsikring benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

12.1 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

12.2 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 13
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 14
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 15
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet

HUSORDENSREGLER
for
Morbergtoppen Sameie
07.09.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i henhold til merking på avfallsbeholderne. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og kan ikke lagres i bod i garasjeanlegget.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. Garasjeanlegg.

Kun kjøretøy som bil, motorsykkel, tilhenger kan plasseres på biloppstillingsplassene.

Styret har rett til å fjerne hensatte gjenstander fra biloppstillingsplassene på huseiers regning etter at skriftlig varsel er gitt.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	YMARTINS S20/748	GBNR 241/280, 241/299 L33365/21	12.11.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/748

Delegasjonssak: 21/2641

241/280, 241/299 Ferdigattest - Nybygg leilighetsbygg B
Nyveien Tiltakshaver: Morbergtoppen boligutvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.11.2021.

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Stig Torgersen
teamleder – tilsyn
Byggesak

Yngve Martinsen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Asplan Viak AS, Postboks 24, 1301 SANDVIKA

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Nabolagsprofil

Nyveien 53 - Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Morbergtoppen Linje 250, 250N, 255E	3 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	11 min 6.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 258 elever, 18 klasser	20 min 1.4 km
Torvbråten skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 8.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	15 min 10.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rortunet Senter	18 min

«Rolig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

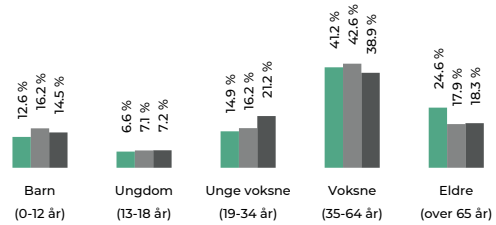
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Morbergtoppen	2 140	954
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	4 min 0.4 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (0-5 år) 83 barn	18 min 1.3 km
Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 barn	20 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Rortunet PostNord	17 min 1.4 km
Meny Rortunet	20 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

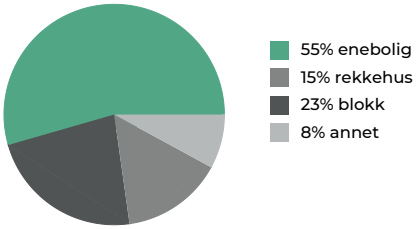
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

Sørmarka balløkke		16 min
Ballspill		1.4 km
Slemmestad idrettspark		24 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...		1.7 km
SATS Slemmestad		20 min
Feel24 Slemmestad		25 min

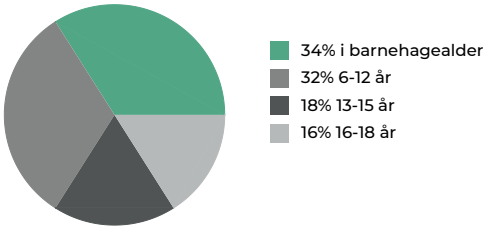
Boligmasse



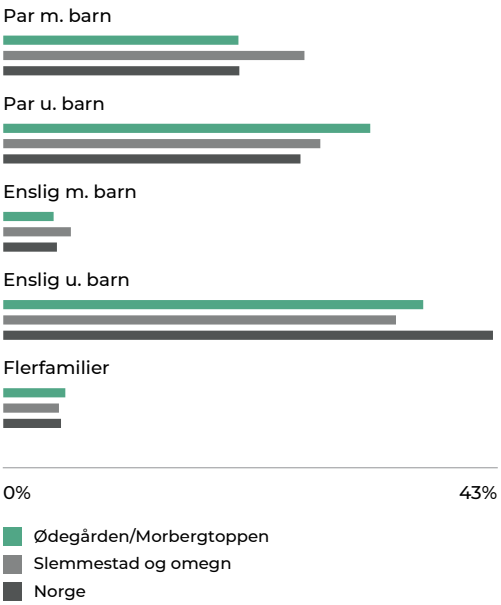
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	20 min
Boots apotek Slemmestad	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



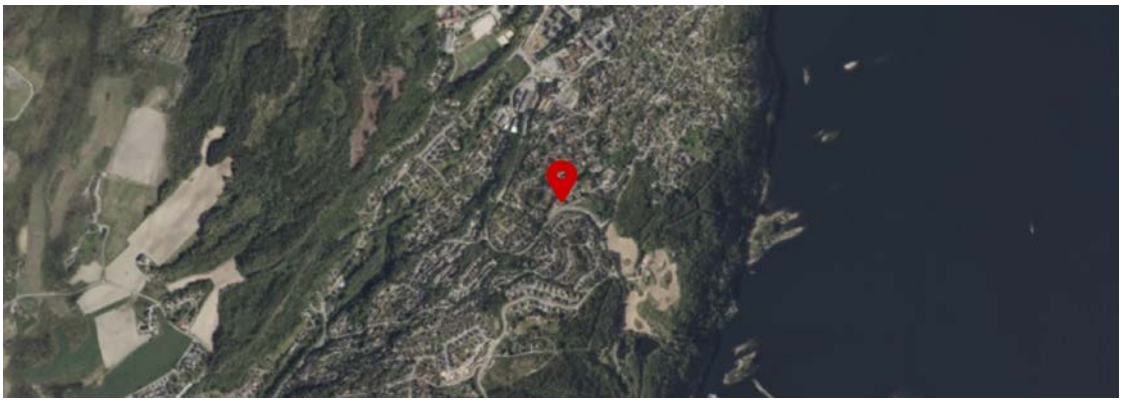
Familiesammensetning

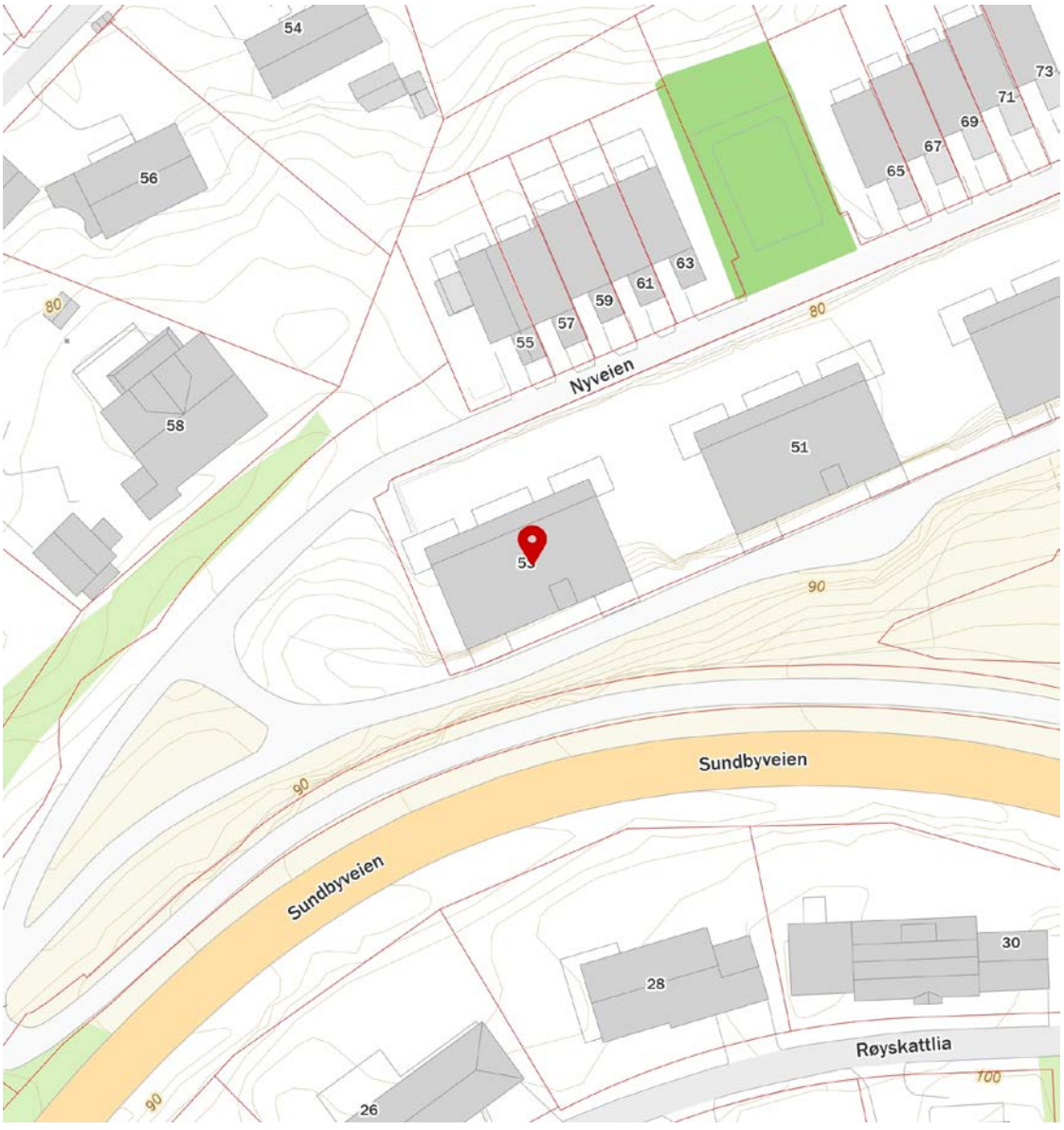


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383724**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300539331**
Gårdsnummer **241**	Bruksnummer **299**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **83,29**

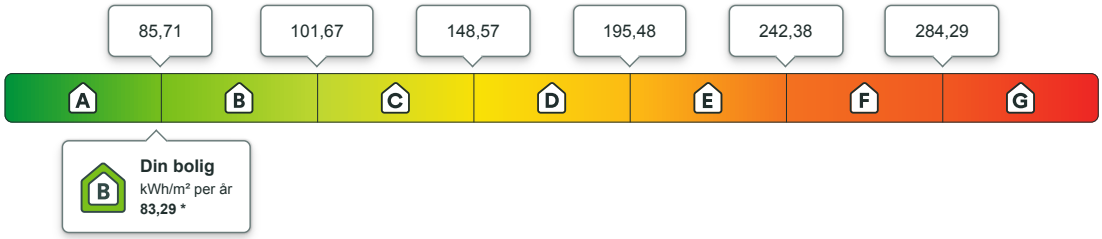
Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 227,66	**90,39**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Nyveien 53, 3470 SLEMMESTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

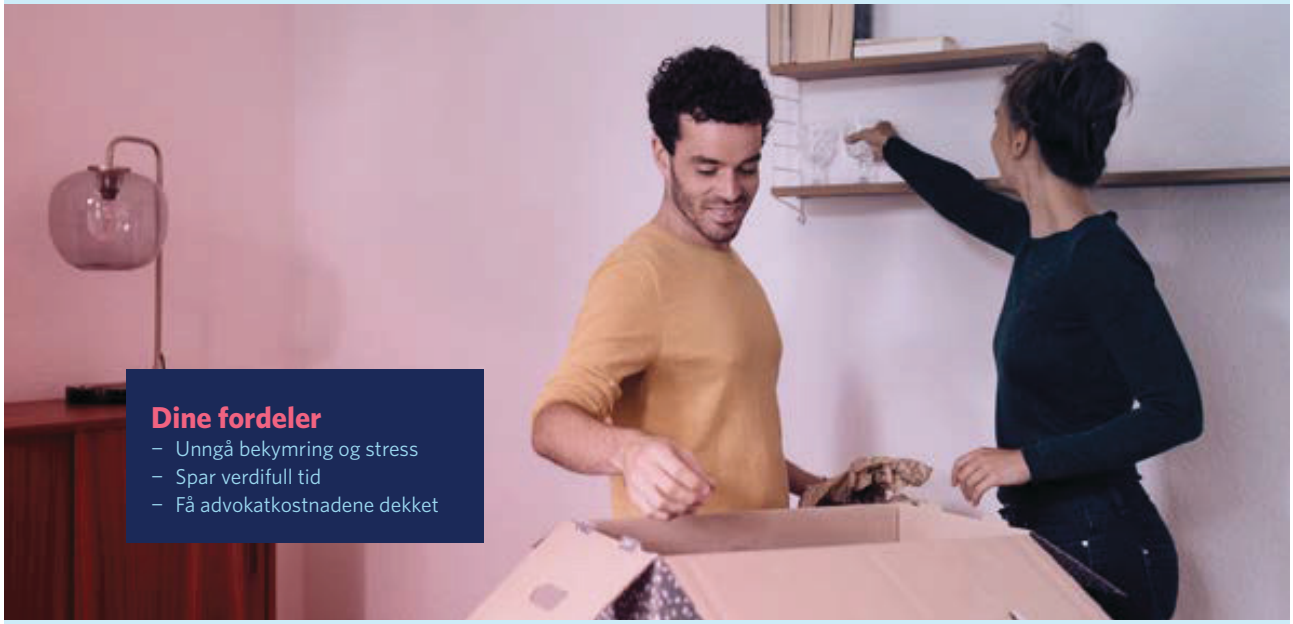
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Kontaktperson Tlf
Salgsoppgavedato Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar