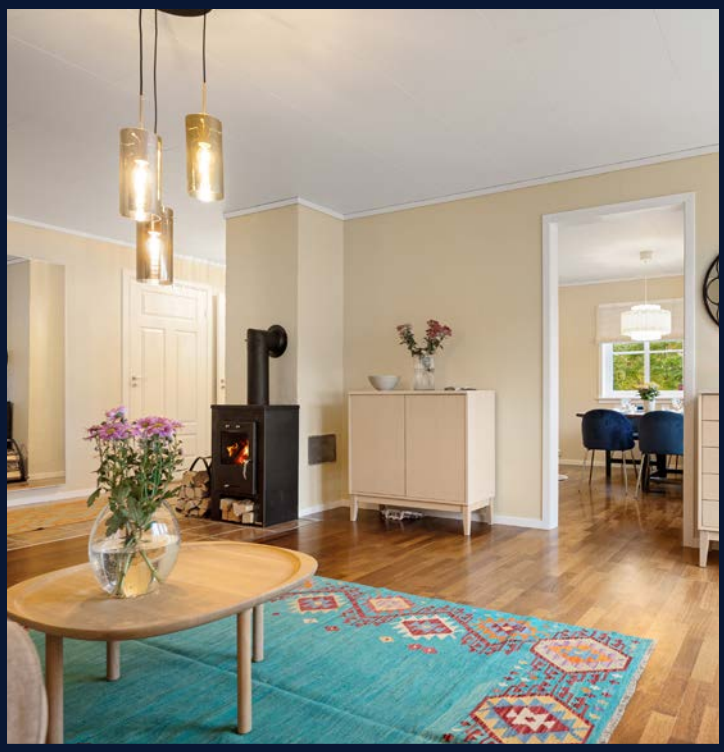






Velkommen til

Plassen 7B, 3475 Sætre

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Plassen 7B,
3475 Sætre

Lys 3-roms selveierleilighet | Peisovn i stuen | Flislagt bad fra 2022 | Parkering m/ elbillader

Velkommen til Plassen 7B! Praktisk 3-roms selveierleilighet i første etasje med alt på ett plan.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert boligområde, med kort vei til skoler, buss og fine turmuligheter. Planløsningen byr på en romslig stue med plass til sittegruppe, og et separat kjøkken med spiseplass ved vinduet. Boligen rommer i tillegg to soverom samt en flislagt entré med skyvedørsgarderobe.

Høydepunkter:
- Peisovn med glassdør i stuen
- Kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med badekar og veggmontert toalett
- Biloppstillingsplass med ladeboks for elbil
- Ekstern bod på 5 m² samt innvendig bod og teknisk rom
- Grunnpakke for TV og bredbånd inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Christoffer Mazarino
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 918 13 202
E-post: christoffer.mazarino@em1ostlandet.no



Malin Rowe

Tlf: 473 33 368
E-post: malin.rowe@em1ostlandet.no



Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000
Omkostninger	kr	81 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 281 090
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 400

BRA Total/BRA-i	79/74 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2005
Etasje	1
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Plassen 7B, 3475 SÆTRE

Registerbetegnelse
Gnr. 253, bnr. 47, snr. 11, ideell andel 1/1
Gnr. 253, bnr. 1
i Plassen Boligsameie med orgnr.: 993979023 i Asker kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert, barnevennlig boligområde i Sætre i Asker kommune. Tomten grenser mot skog og grøntarealer, noe som gir en fredelig ramme rundt hjemmet. Nabolaget kjennetegnes av lite biltrafikk, trygge omgivelser og umiddelbar nærhet til både fjordlandskap og skogsområder.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Det er gangavstand til lokale barnehager, Sætre skole og Sætre ungdomsskole. Hverdagens innkjøp og ærender gjøres enkelt i Sætre sentrum, som ligger en kort spasertur unna. På Sætre Nærsenter og i sentrumsområdet finner du blant annet dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra med posttjenester, Boots apotek, legesenter, dyreklinikk samt diverse butikker og servicetilbud.

Området gir et rikt tilbud av friluftsopplevelser sommer som vinter. Kyststien slynger seg langs fjorden og fører til idylliske badeplasser og den velkjente naturhavnen ved Sandspollen, i tillegg til Sætre Bystrand like ved sentrum. Vinterstid prepareres det oppkjørte skiløyper i Hurummarka, med fine ruter inn mot turmål som Stikkvannshytta. For organisert idrett og trening finnes Sætrehallen, idrettsplass og lokale treningssentre en kort kjøretur unna.

Det er gode forbindelser med offentlig kommunikasjon for pendlere. Beston bussholdeplass ligger en kort gåtur fra boligen, med busslinjene 250, 250N og 255E som gir direkteforbindelse mot både Oslo og Drammen. Med bil tar det rundt femten minutter til Røyken stasjon med pendlerparkering og toglinje L1, og bilturen til Oslo Lufthavn Gardermoen tar i overkant av en time.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Boligen sokner til Frydenlund barneskole og Sætre ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med buss og tog i nærheten. Det er kun 4 minutters gange til Beston, hvor busslinjene 250, 250N, 255E og 261 stopper. Røyken stasjon ligger omtrent

15 minutter unna med bil og betjenes av tog på linje L1, med forbindelser mot blant annet Asker og Oslo. Oslo lufthavn Gardermoen kan nås på cirka 1 time og 12 minutter med bil.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 74 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 74 m² Entré, stue, to soverom, kjøkken, bad, teknisk rom
BRA-e: 5 m² Ekstern bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
61 m² Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er

angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.07.2026.

Bygning:
Treroms eierseksjon i småhus med en ekstern bod i 1. etasje. Gjennomgående leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med trepanel. Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong, kledd med stående trepanel. Støpt betonggulv på grunn.

Tak:
Saltak i trekonstruksjon. Luftespalter i gesimser. Yttertaket er tekket med takstein. Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret. Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. Snøfangere.

Pipe/Ildsted:
Pusset og malt elementpipe. Feieluke er lokalisert i stuen. Peisovn med glassdør i stuen.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Dører:
Isolert ytterdør i tre. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2002. Profilerte innvendige dører.

Balkong/terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 61 m². Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i vaskerom. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i vaskerom. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet tilfredstillende. Vanntrykk er testet og funnet ok. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Funksjon på avløp er testet og funnet ok. Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2002. Berederen er montert i teknisk rom med sluk. Strømtilførsel via stikkontakt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ventilasjon:
Elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spalteventiler i vinduer i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2003 Deler av anlegget er oppgradert i Badet er pusset opp i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er observert noe råteskadet trevirke på terrassebord. Det er gitt Tilstandsgrad 3 da det må påregnes å utbedre forholdene. Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser av underliggende konstruksjon og utskifting av råteskadet trevirke der det er nødvendig. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er regnet ut i fra erfaringstall og beregningsbasert arbeider, estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra entreprenør. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har

derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Det må foretas lokal utbedring. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. Overflatene bør vurderes slipt, behandlet eller delvis/hel utskiftet ved behov, avhengig av omfang og ønsket standard.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangende ildfastplate under feieluke. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er funnet bom under enkelte fliser i gangsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av bom under fliser. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Selv om bom

eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Bom kan over tid føre til at fliser eller fuger løsner eller sprekker. Det anbefales å følge med på området og utføre lokal utbedring dersom forholdet utvikler seg.

- Vannledninger | Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tettemuffer på vannrør i kjøkkenet, samt alder sett opp mot forventet levetid. Eldre ledningsnett har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Kun boligens innvendige og tilgjengelige røranlegg er vurdert. Store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert vurdering anbefales kontroll utført av autorisert rørlegger.roll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann fra varerørene ikke ledes kontrollert til fordelerskapet, men i stedet kan trenge ut i omkringliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det må monteres egnede tettemuffer i enden av varerørene.

- Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjon er ikke tilstandsvurdert grunnet at loft/krypeloft ligger under naboens seksjon. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra utvendig bakkenivå. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat radon aktsomhet. Det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdier. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater,

rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger 2 biloppstillingsplasser. Det er mulig med elbillading, men det må bekostes av beboer selv og godkjennes av styret. For Plassen 7B er det montert elbillader på husveggen.

Standard
Gjennomgående treroms eierseksjon beliggende i 1. etasje i et boligbygg oppført i 2005. Leiligheten har en praktisk romfordeling med god sammenheng mellom rommene og direkte utgang fra kjøkkenet til en romslig treterrasse på 61 m². Boligen har et flislagt bad som ble oppgradert i 2022, mens kjøkken og øvrige oppholdsrom i hovedsak har overflater og innredninger fra byggeåret.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og en skyvedørsgarderobe med glatte fronter som gir praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Rommet knytter leiligheten sammen og gir adkomst videre inn til stue, bad og soverom.

Stue:
Stuen har trestavsparkett på gulv, sparklede malte vegger og en takhøyde målt til 2,41 meter. Rommet har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. I hjørnet er det montert en peisovn med glassdør tilknyttet pusset og malt elementpipe med feieluke. Fra stuen er det åpen forbindelse inn mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med profilert innredning fra byggeåret og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Over benken er det fliser og belysning under overskapene. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen, og det er opplegg for oppvaskmaskin samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har trestavsparkett på gulv, plass til spisebord og direkte utgang til terrassen.

Terrasse:
Fra kjøkkenet er det utgang til en treterrasse på 61 m² med terrassebord på bjelkelag og skjermende levegg i trekonstruksjon. Uteplassen gir god plass til flere sittegrupper og utemøblement. Terrassen har et oppgraderingsbehov.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2022 og er utført med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk styrt vifte og luftespalte under dør, og deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med oppussingen.

Soverom:
Hovedsoverommet har enstavsparkett på gulv, sparklede malte vegger og takessplater i himling. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom 2:
Soverom 2 har trestavsparkett på gulv, sparklede malte vegger og takessplater i himling. Rommet har plass til enkeltseng og skrivebord, og egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: Trestavsparkett, enstavsparkett og fliser i entré.

Vegger: Sparklede malte plater.
Himling: Takessplater og sparklede malte plater.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe i entré med glatte fronter. Ekstern bod i 1. etasje på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad, bod og teknisk rom. Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse på 61 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m² i 1. etasje, samt en biloppstillingsplass på felles tomt.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
2005

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022:
- Oppgradering av bad med membran, fliser, sanitærutstyr, baderomsinnredning, badekar og gulvvarme (utført av Atom Rørleggerbedrifts A/S)
- Oppgradering av deler av det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av bad, inkludert varmekabler

Ukjent årstall:
- Montert ladeboks for elbil på husvegg

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 5130 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 5 130 m². Felles tomtegrunn er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer, trær og øvrig beplantning. Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Seksjonen har ifølge grunnboken og seksjoneringen tilknyttet tilleggsdel for areal og bygning. Kommunen eier grunnen under parkeringsplassene og området inn mot voll. Størstedelen av tomtegrensen er terrengmålt med god nøyaktighet, mens grensesegmentet i nordvest er basert på eldre kart med lavere nøyaktighet.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 3 200 000,-
Omkostninger Kr 81 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 3 281 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 200 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 80 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 81 090 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 93 590 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 1 400,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, TV og internett (Altibox) og brøyting.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Kommentar fellesgjeld: Sameiet har ingen fellesgjeld per d.d.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 02.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Andel Fellesformue
Kr 7 375 datert 02.10.2026.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 763 835 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 055 339 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
4155313

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for Nybygg 2 stk. 4-mannsbolig den 14.01.2005. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er

byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 11.07.2002, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.01.2005.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiet sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er reguleringsplan Del av Sætre Nord (plan-ID 062762759012), ikrafttrådt 11.03.1993. På eiendommen er et delareal på 4 325 m² regulert til boliger (felt B 7), et delareal på 269 m² er regulert til offentlig friområde, et delareal på 49 m² er regulert til bevaring av landskap og vegetasjon, og et delareal på 49 m² er regulert til naturvernområde (felt Sp).

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Del av Sætre Nord endring A (plan-ID 062762759012A), ikrafttrådt 25.10.1994. I denne planen er et delareal på 394 m² regulert til boliger, et delareal på 84 m² regulert til offentlig friområde, og et delareal på 10 m² regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), ikrafttrådt 13.06.2023. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (5 008 m², nåværende), samt et delareal på 102 m² avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende), og et delareal på 21 m² avsatt til grønnstruktur (nåværende). Eiendommen berøres videre av bestemmelsesområde #7 Prioriterte vekstområder (5 109 m²) og bestemmelsesområde #9 Nullvekst sør (5 130 m²).

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Arealformål grønnstruktur og LNFR i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Kommuneplanens bestemmelser for hensynssoner og båndleggingssoner overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Det pågår planarbeid for ny kommuneplan, og Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039 (plan-ID 2024100) foreligger som planforslag.

Et delareal på 102 m² ligger i et LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR-områder kan det være bygge- og deleforbud. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR-kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR-områder kan ikke skje uten dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H560_1: Bevaring naturmiljø (berører et delareal på 2 444 m²)
Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. kommuneplanens bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres. Innenfor hensynssonen skal det langs vassdragene opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål og blågrønnstruktur (§ 10.6.2). Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene. Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, og snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Detaljregulering for Bestonåsen, gbnr. 253/52 m.fl. (plan-ID 2021001) – Planlegging igangsatt

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område med moderat radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2000/1627-2/90 02.02.2000 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 38
Rett til å tilkoble seg kloakkledning.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 47

Eiendommen gnr. 253 bnr. 38 har rett til vederlagsfritt å tilkoble seg kloakkledning på eiendommen. Drift av pumpestasjon skal dekkes av gnr. 253 bnr. 38 (andel tilhørende denne eiendom).

2000/1627-3/90 02.02.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Kloakkavløpet fra eiendommen gnr 53 bnr 5 går over tomtearealet.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 47

Kloakkavløp fra eiendommen gnr. 253 bnr. 5 (tidligere gnr. 53 bnr. 5) går over tomtearealet.

2003/6250-2/90 16.04.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonen har tilleggsdel bygning i henhold til seksjoneringen. Samtlige seksjoner forplikter seg til å være medeier i sameiet og forholde seg til gjeldende vedtekter for sameiet.

2003/6250-3/90 16.04.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonen har tilleggsdel areal i henhold til seksjoneringen.

2026/377685-1/200 08.04.2026 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Asker kommune har tillatelse til å anlegge og ha liggende hovedledningsanlegg for vann og avløp på eiendommen med rett til fremtidig rehabilitering og ombygging. Kommunen har fri adkomst til traséen for personell og materiell for ettersyn og vedlikehold. Det kan ikke bygges eller foretas anlegg i eller nær traséen som hindrer ettersyn eller kan skade anlegget; for hovedledning kreves minimum 3,0 meters avstand til permanente byggetiltak. Kommunen plikter å istandsette berørt areal etter inngrep. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune.

2003/6250-1/90 16.04.2003 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/16
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16.

Eiendommen er oppdelt i 16 boligseksjoner, hver med sameiebrøk 1/16 og med tilleggsareal for bygning og grunn. Samtlige seksjoner forplikter seg til å være medeier i sameiet og forholde seg til gjeldende vedtekter for sameiet.

Heftelser og rettigheter tinglyst på hovedbølet (gnr. 253, bnr. 1):

1990/402337-3/90 05.03.1990 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 38
Med flere bestemmelser

1885/900027-1/90 02.03.1885 BESTEMMELSE OM VEG
Meglers kommentar: Megler har ikke klart å tolke erklæringen.

1886/900021-1/90 21.01.1886 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om oppdemning av vann.

1903/900120-1/90 18.05.1903 BESTEMMELSE OM GJERDE

1904/900107-1/90 19.09.1904 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om fri grunn i utmark til veganlegg.

1908/913084-1/90 20.05.1908 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om staur til gjerde.

1909/902048-1/90 17.12.1909 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for Skogsborgs eier til å oppsette stolper til telefonledning.

1916/990090-1/90 26.09.1916 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Nitroglyserinkompagniet.

1917/900208-1/90 08.12.1917 BESTEMMELSE OM GJERDE

1921/990184-1/90 13.05.1921 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Bestemmelse om graving av brønn.

1921/990185-1/90 20.12.1921 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Buskerud fylkes elektrisitetforsyning.
Kraftledning reg. 30/6-1953.

1925/990041-1/90 25.09.1925 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: A/S Oslofjordsindustritomter.

1938/401423-1/90 27.07.1938 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: Frydenlund krets vannverk.
Overført fra gnr. 55 bnr. 45.
Meglers kommentar: Anmodning om at Vandverket legger sin hovedledning etter Bestonkleven og den gamle vei

1946/402529-1/90 20.11.1946 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Røyken kommunale el-verk.
Meglers kommentar: Røyken kommune har rett til 8 mastefester på eiendom gnr: 53, Bnr: 1

1949/401781-1/90 02.07.1949 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak mellom gnr. 53 bnr. 1 og bnr. 5.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/400021-1/90 05.01.1951 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 16
Rett til båtfeste.

1953/400946-1/90 17.04.1953 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 18
Rett til båtplass.

1957/403426-1/90 16.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 21
Rett til å benytte Bestonbekken som avløp for kloakk.

Rett til båtfeste på Bestonstranden.

1958/402176-1/90 22.08.1958 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 20
Rett til båtfeste ved Lagahølet.

1964/400308-2/90 23.01.1964 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 24
Rett til båtfeste og adgang til stranden.

1965/400042-1/90 07.01.1965 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 26
Rett til båtfeste.
Rett til parkeringsplass.

1965/400398-1/90 03.02.1965 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 27
Rett til båtfeste på Bestonstranda.

1965/401793-1/90 04.05.1965 SKJØNN
Rettighetshaver: Buskerud Kraftverker
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1993/20124-35/90 30.12.1993 ** DIVERSE PÅTEGNING
Transp. Buskerud Energi AS.
1998/5069-29/90 30.03.1998 ** DIVERSE PÅTEGNING
Rettighetene overført Buskerud Nett AS

1965/401871-1/90 04.05.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Overleveringsforretning i anledning foranstående dbnr. 401793/1965.

1965/402344-1/90 05.06.1965 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 28
Rett til båtplass på Bestonstranda.

1970/401852-1/90 22.04.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om båndleggelse for friluftsareal.
Rettighetshaver: Røyken kommune.
Meglers kommentar: en avtale om at et areal av eiendommen BESTON skal båndlegges for friluftsformål

1972/403317-1/90 21.07.1972 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Hurum kommune.
Bestemmelser om tilkobling til kommunens vann og kloakksystem.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Hurum kommune gis rett til å anlegge vei over eiendommen Beston som vist på vedlagte tegninger

1976/404283-1/90 22.06.1976 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Norges Vassdrags og Elektrisitetsvesen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/402337-2/90 05.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 38

Rett til båtfeste med bestemmelse om vedlikehold.

1991/5428-2/90 11.06.1991 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 253 BNR: 39
Iflg. skjøte best. om at bnr. 39 har båtfeste for 1 båt på bnr. 1.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Megler har bestilt kopi av alle servituttene som er tinglyst på eiendommen, men fått beskjed om at flere servitutter ikke finnes. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke fra Altibox (Viken Fiber) er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet
Sameie
Plassen Boligsameie

Om sameiet
Plassen Boligsameiet (org.nr. 993 979 023) er et eierseksjonssameie i Asker kommune bestående av 16 boligseksjoner. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.04.2003, og er tilknyttet gnr. 253, bnr. 47.

Saker fra ordinært årsmøte 19.05.2026 og styrearbeid:
- Punkterte vinduer: Utskifting av glass dekkes av seksjonseier, mens utskifting av hele vinduer dekkes av sameiet. Ekstern fagperson kan innhentes ved behov for vurdering.
- Maling av bygningsmasse: Det vurderes å male alle bygg samlet i en mørkere farge over et lengre tidsperspektiv. Det innhentes pristilbud fra malerfirmaer.
- Vask og vedlikehold: Det innhentes pris på leie av lift for fjerning av mose på taket. Takrenner bør renses to ganger per år i forbindelse med dugnad.

- Drenering og overvann: Det undersøkes om kommunen kan komme på befaring angående vann bak husene (1, 3 og 5).
- Sikring og gatelys: Sikring fra vei mot bekk tas opp med kommunen. Styret undersøker priser og alternativer for solcellegatelys.
- Grave- og rørprosjekt: Kommunen har gjennomført gravearbeider med nye vannrør og pumpehus.
- Carport: Vurdering av carporter avventes til rørprosjektet er avsluttet, da kommunen eier grunnen under parkeringsplassene.
- Nabovarsel: Sameiet har inngitt merknader til planforslag for detaljregulering av Bestonåsen (135 boenheter).

Eierforhold og bruksbestemmelser:
- Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.
- Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og utvendige farger skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet, eller etter forhåndsgodkjenning fra styret dersom arbeidet utføres av seksjonseier selv.
- Tilbygg, påbygg og andre bygningsmessige endringer som krever årsmøtets samtykke må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før den sendes.

Informasjon fra styret:
Hva er arbeidene som gjøres ved innkjøringen til tomten?
Det er Asker kommune som oppgraderer avløpsordningen som går gjennom vår gårdsplass og videre under hovedveien og ned til sjøen.

Organisasjonsnummer
993979023

Eierbrøk
1/16

Forretningsfører
Bjørg Irene Hansen

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap og kan fremlegge dette ved henvendelse.

Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025:
- Driftsinntekter: kr 251 300,-
- Driftskostnader: kr 217 174,-
- Årsresultat: overskudd på kr 34 126,-
- Saldo på bankkonto pr. 31.12.2025: kr 182 213,-

Energi

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler på bad og peisovn med glassdør i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie
Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Kristian Haraldseth
kh@tyder.no
924 47 727

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.05.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Atom Rørleggerbedrifts A/S
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad/våtrom. Membran, fliser, wc (gjort til vegghengt), badekar, baderomsinnredning, gulv-varme, spotter i tak, ny vifte. Vi venter enda på sluttrapport/papirene/dokumentasjonen. Har ringt og purret, uten å sett at vi har mottatt dette.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
totalrenovering

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja.
har en regning på vann og avløp som blir betalt snarest, fra Asker kommune.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
kjøleskapet defekt, dermed skal det kastes.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
litt usikker på strømleverandør.

Eier
Eier
Marta Sigernes

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 01.07.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte senest 8 timer før visning. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 1,5 % i provisjon, tilstandsrapport kr 15 000, boligselgerforsikring kr 14 190, innhenting kommunale opplysninger kr 3 900, forretningsfører kr 4 700, oppgjørshonorar kr 9 900, tilretteleggingsgebyr kr 19 900, markedspakke kr 22 900, honorar for visning/overtakelse kr 3 500, servitutter pr. stk. kr 260, panterett med urådighet – Statens Kartverk kr 545, foto kr 5 500, eierskiftegebyr kr 6 570, registersøk/screening kr 1 950 og oppslag grunnbok kr 612.

Den totale summen for vederlag er kr 108 262
Den totale summen for utlegg er kr 21 475

Den totale summen for vederlag og utlegg er kr 129 737
Den totale summen inkludert boligselgerforsikring og tilstandsrapport er kr 158 927.

Finansiering

Finansiering og forsikring
Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Christoffer Mazarino
avdelingsleder/eiendomsmegler
christoffer.mazarino@em1ostlandet.no
Tlf: 918 13 202

Malin Rowe
eiendomsmeglerfullmektig
malin.rowe@em1ostlandet.no
Tlf: 473 33 368

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



Plantegning

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

PLASSEN 7B

Nabolaget Åros - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Beston Linje 250, 250N, 255E, 261	**4 min** 0.3 km
Røyken stasjon Linje L1	**15 min** 12.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 12 min**

SKOLER

Sætre skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	**5 min** 2.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 230 elever, 17 klasser	**5 min** 3.4 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	**6 min** 2.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	**15 min** 10.9 km
Frogn videregående skole 426 elever	**17 min** 14.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordre Sætre Vei	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

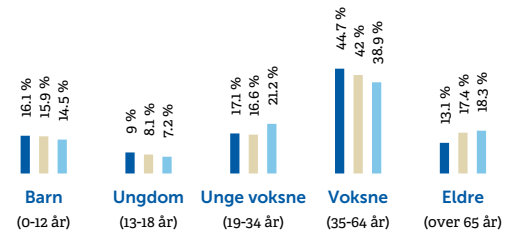
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åros	2 436	985
Asker kommune	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Spiren barnehage (1-5 år) 29 barn	**4 min** 2.9 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år) 66 barn	**5 min** 3.3 km
Slingrebekken barnehage (0-5 år) 75 barn	**7 min** 3.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sætre Post i butikk, PostNord	**14 min** 1.3 km
Kiwi Sætre	**15 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

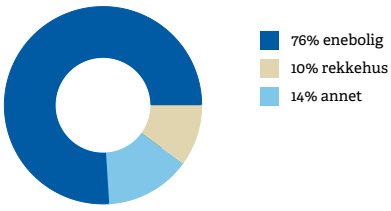
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Sætre skole Ballspill	5 min 2.3 km
Sætrehallen Aktivitetshall, ballspill, sandhåndball	5 min 2.6 km
Trento Hurum/Røyken	7 min
Røykenbadet (treningssenter)	15 min

BOLIGMASSE



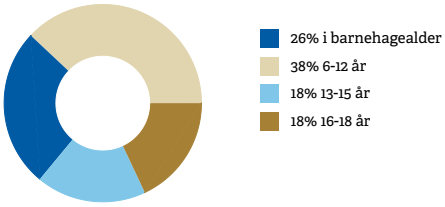
«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

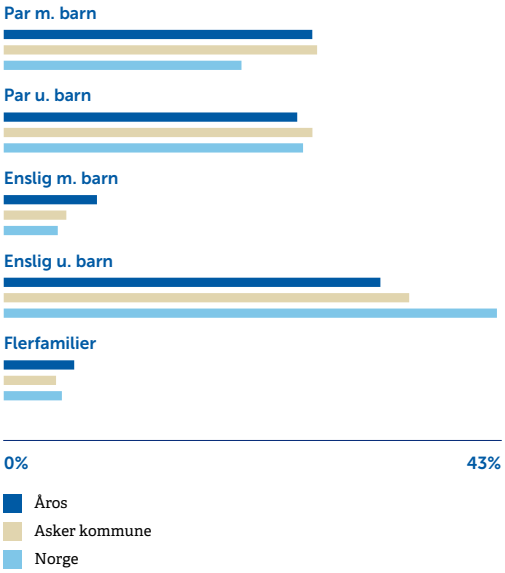
VARER/TJENESTER

Sætre Nærsenter	15 min
Boots apotek Sætre	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



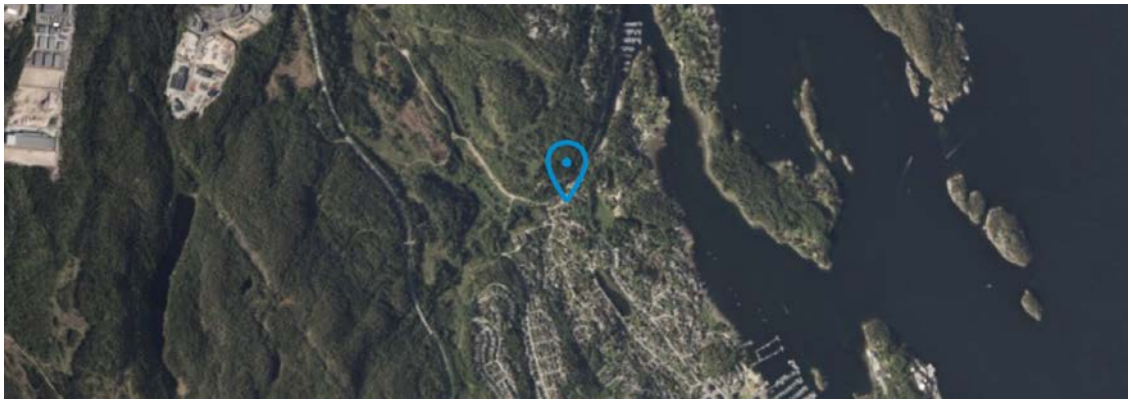
FAMILIESAMMENSETNING

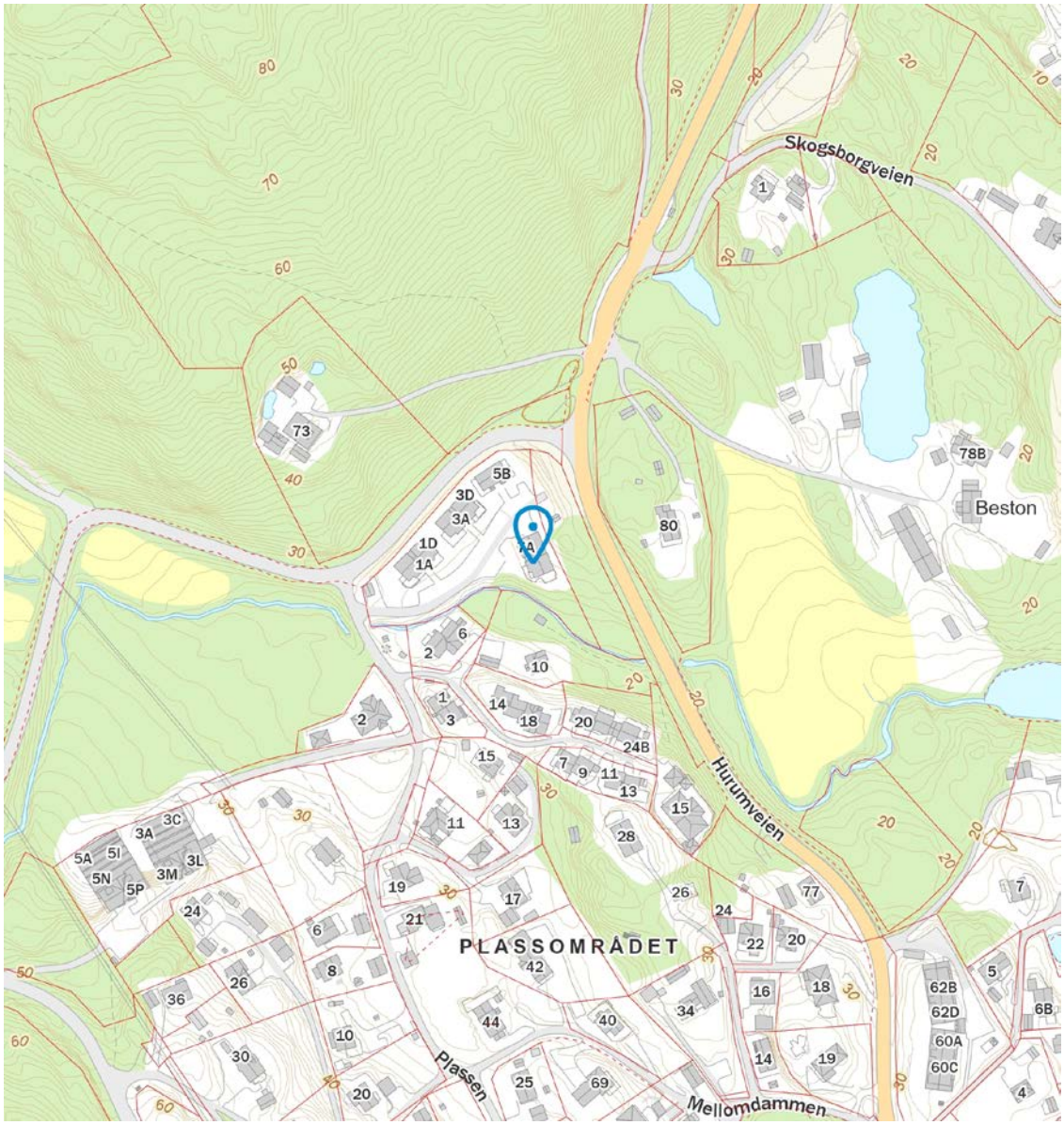


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Plassen 7B , 3475 SÆTRE
ASKER kommune
gnr. 253, bnr. 47, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 01.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22405-1209 **Referansenummer:** LZ8877

Autorisert foretak: Tyder AS

Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig



Kristian Haraldseth

kh@tyder.no

924 47 727

Tyder

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Plassen 7B , 3475 SÆTRE
Gnr 253 - Bnr 47
3203 ASKER

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi. iVerdi 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Treroms eierseksjon i småhus med en ekstern bod i 1. etasje.
Gjennomgående leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.
Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

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

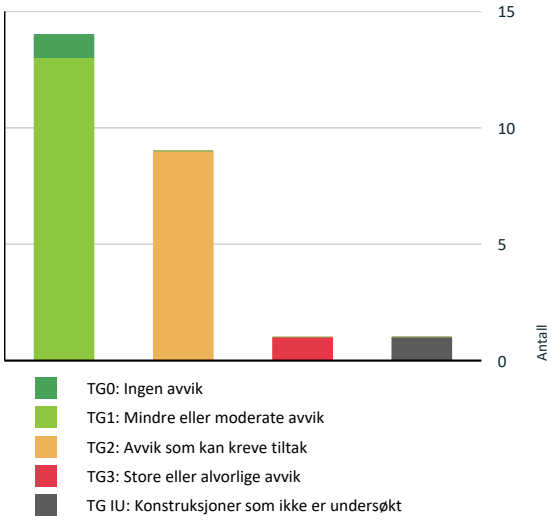
Det er fremvist godkjente plantegninger fra Asker kommune datert
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Plassen 7B , 3475 SÆTRE
Gnr 253 - Bnr 47
3203 ASKER

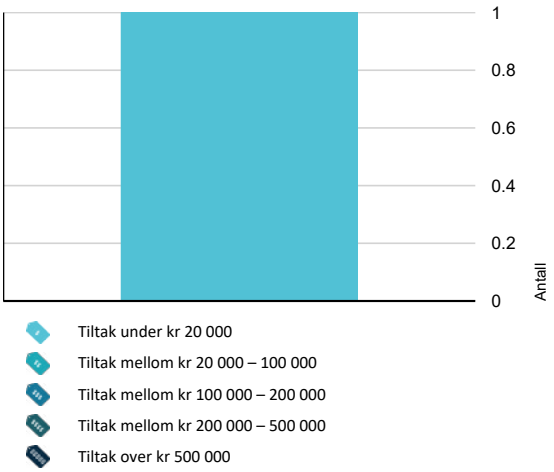
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Pipe over yttertaket er helbeslått.
Snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.

Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.

Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjon er ikke tilstandsvurdert grunnet at loft/krypeloft ligger under naboens seksjon. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra utvendig bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør i tre.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 61 m². Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert noe råteskadet trevirke på terrassebord. Det er gitt Tilstandsgrad 3 da det må påregnes å utbedre forholdene. Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser av underliggende konstruksjon og utskifting av råteskadet trevirke der det er nødvendig. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er regnet ut i fra erfaringstall og beregningsbasert arbeider, estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra entreprenør.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig gulv med enstavsparkett i et soverom. Veggene har sparklede malte plater. Innvendige himling har takessplater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,41 meter.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig gulv i stue, kjøkken og et soverom er belagt med trestavsparkett.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatene bør vurderes slipt, behandlet eller delvis/hel utskiftet ved behov, avhengig av omfang og ønsket standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i soverom er målt til 8 mm.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pusset og malt elementpipe.
Feieluke er lokalisert i stuen.

Peisovn med glassdør i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangende ildfastplate under feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

TG 1 Fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré med glatte fronter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 2022.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling har sparklede malte plater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget. Fallforhold er ikke undersøkt da sluket ikke er tilgjengelig på grunn av fastmontert badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er funnet bom under enkelte fliser i gangsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av bom under fliser.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom kan over tid føre til at fliser eller fuger løsner eller sprekker. Det anbefales å følge med på området og utføre lokal utbedring dersom forholdet utvikler seg.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med rofilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeåret.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vaskerom. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i vaskerom.

Stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet tilfredstillende.

Vanntrykk er testet og funnet ok.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende tettemuffer på vannrør i kjøkkenet, samt alder sett opp mot forventet levetid. Eldre ledningsnett har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Kun boligens innvendige og tilgjengelige røranlegg er vurdert. Store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert vurdering anbefales kontroll utført av autorisert rørlegger.roll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann fra varerørene ikke ledes kontrollert til fordelerskapet, men i stedet kan trenge ut i omkringliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det må monteres egnede tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Funksjon på avløp er testet og funnet ok.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer i opphldsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2002 . Berederen er montert i teknisk rom med sluk.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tyder AS
Frysjaveien 1
0883 OSLO

Plassen 7B , 3475 SÆTRE
Gnr 253 - Bnr 47
3203 ASKER

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 Deler av anlegget er oppgradert i Badet er pusset opp i 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Det er registrert avvik ved følgende punkter: Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med moderat radon aktsomhet. Det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdier.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

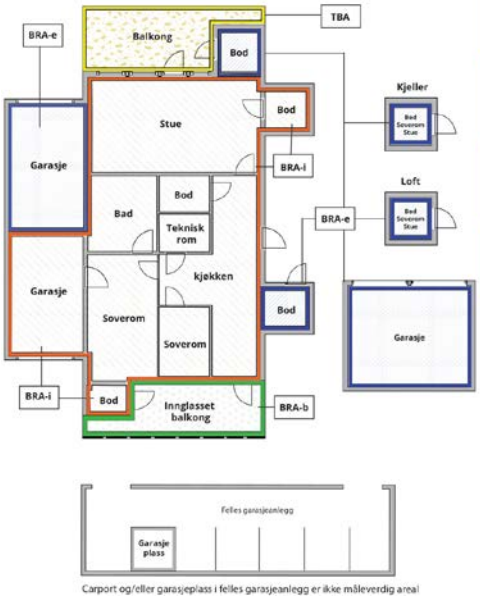
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	74	5		79	61
SUM	**74**	**5**			**61**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, teknisk rom	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger fra Asker kommune datert
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Kristian Haraldseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	253	47		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Plassen 7B

Hjemmelshaver
Sigernes Marta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i barnevennlig etablert boligområde. Gangavstand til Barneskole, ungdomsskole og barnehager. Kort vei til Sætre sentrum med fasiliteter, bl.a. nærsenter med matbutikker, apotek, legesenter, dyrlege, diverse forretninger. Flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte skiløyper om vinteren og kyststi om sommeren. Bussforbindelse til Oslo og Drammen.

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 tomtegrunn er pent opparbeidet med asfalterte gårdsplass, plenarealer, trær og øvrig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier disponerer leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles tomt. Ladeboks for elbil er montert på husvegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.10.2026	Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.06.2002	Det er fremvist godkjente plantegninger fra Asker kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Hammer, Ann-Kristin Nilsen
01.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ann-Kristin Nilsen Hammer

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Plassen 7B
3475 Sætre

3203-253/47/0/11

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Atom Rørleggerbedrifts A/S, ved Tomas Pranas Meskys (styreleder) mail: meskystomas@gmail.com

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad/våtrom. Membran, fliser, wc (gjort til vegghengt), badekar, baderomsinnredning, gulv-varme, spotter i tak, ny vifte. Vi venter enda på sluttrapport/papirene /dokumentasjonen. Har ringt og purret, uten å sett at vi har mottatt dette.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

totalrenovering

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

har en regning på vann og avløp som blir betalt snarest, fra Asker kommune.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

kjøleskapet defekt, dermed skal det kastes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

litt usikker på strømleverandør.

5

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

RØYKEN KOMMUNE
Bygg og oppmåling

ARKIV

Gallebeerg EiendomsUtvikling A/S
Postboks 91
3476 SÆTRE

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 53/47	S.nr: 02/03423 Sbh: HVK L.nr.: 000359/05		14.01.2005

FERDIGATTEST
Jfr.plan- og bygningsloven § 99
GNR – 53/47, HUS 3 og 4

BYGGEPLASS: (Lillerudveien) - Plassen 5 og 7, 3475 Sætre.	SAK NR.: DS 0452/02
ARBEIDETS ART: Nybygg 2 stk. 4-mannsbolig	
TILTAKSHAVER: KiLa Invest	SØKNAD MOTTATT: 06.11.2002
ANSVARLIG SØKER: Gallebeerg EiendomsUtvikling A/S	

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

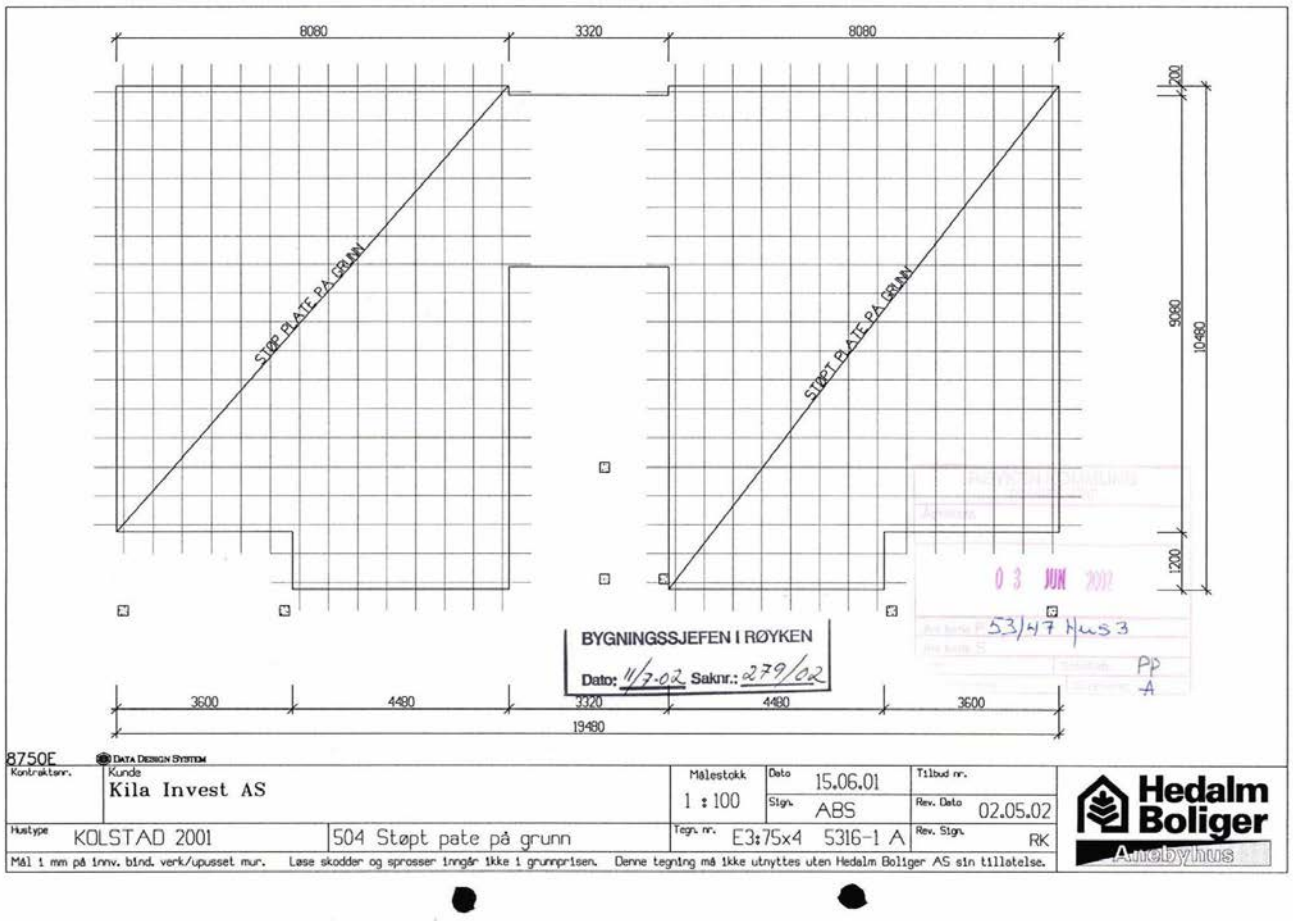
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

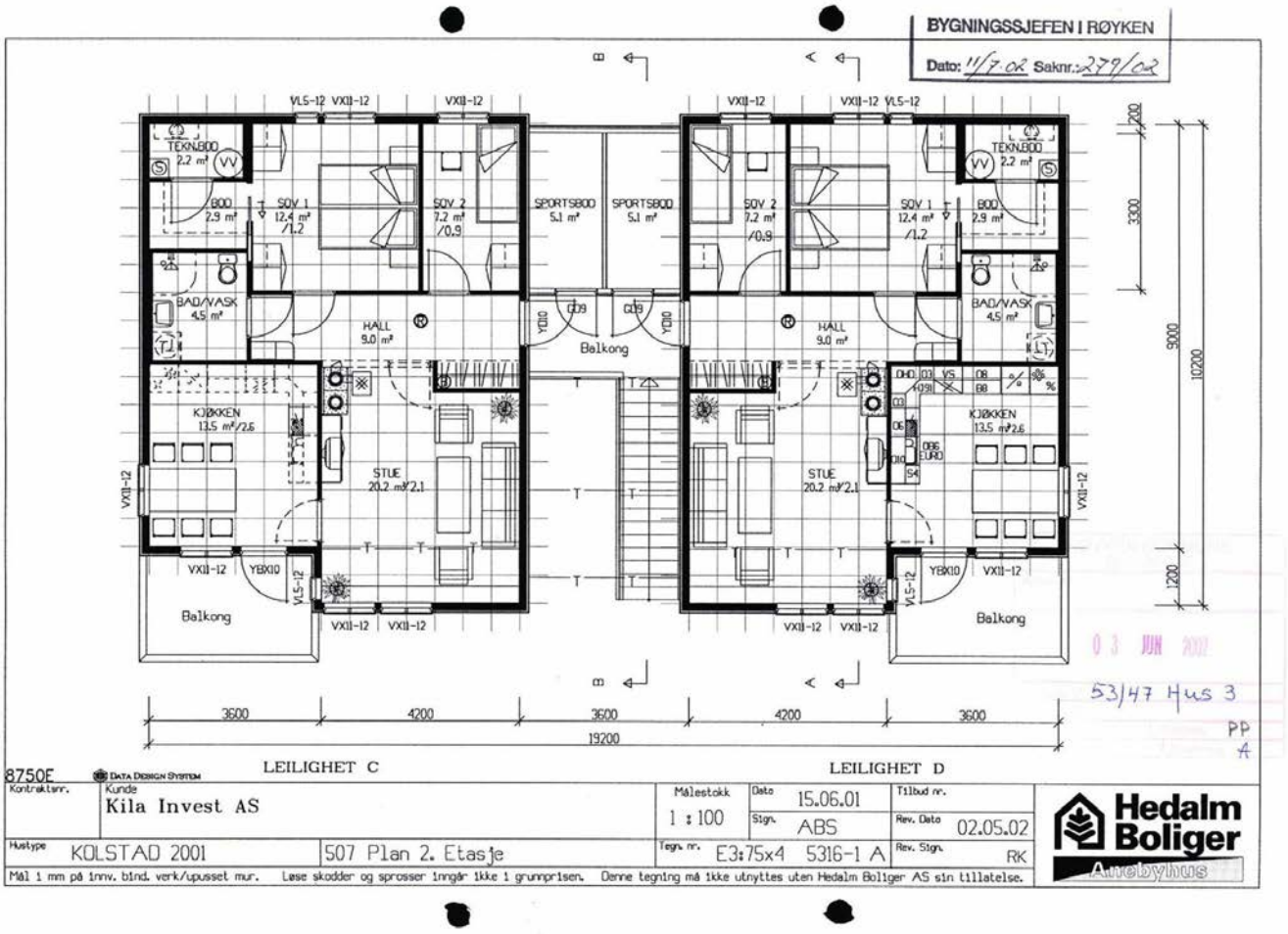
- Anmodning om ferdigattest på utomhus-/vei-/VA-anlegg må innsendes separat når disse anlegg er ferdigstilt.

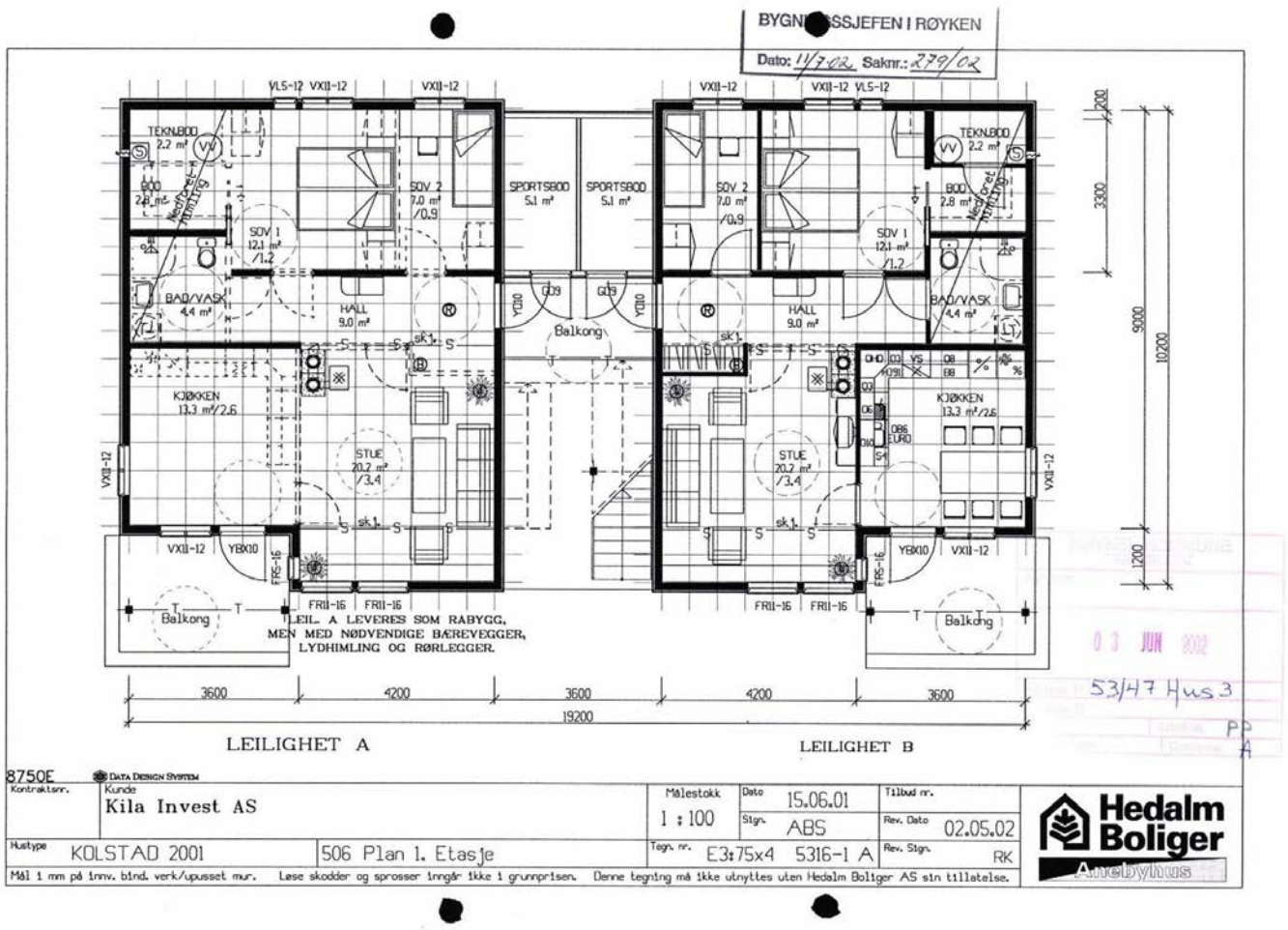
Henning Vik
overarkitekt

Kopi til: Sameiet Plassen v/Gjermund Reiner Vestli, Plassen 7a, 3475 Sætre.
Kila Invest, Lillerudveien 16, 3475 Sætre.
Hurum kommune, driftsseksjonen v/Ugstad, Ø. Skoledalen 12, 3482 Tofte.

Rådhuset
3440 Røyken
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99
Postgiro: 0807 5499702
Bankgiro: 7137.05.00112
ORG.NR.: 938 709 866 MVA


8080
3320
8080
200
9080
10480
1200
STØP PLATE PÅ GRUNN
STØPT PLATE PÅ GRUNN
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7-02 Saknr.: 279/02
03 JUN 2002
53/47 Hus 3
PP
A
3600
4480
3320
4480
3600
19480
8750E
DATA DESIGN SYSTEM
Kontraktsnr.
Kunde
Kila Invest AS
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Tilbud nr.
Rev. Dato
02.05.02
Rev. Sign.
RK
Hustype
KOLSTAD 2001
504 Støpt pate på grunn
Tegn. nr.
E3:75x4 5316-1 A
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.
Hedalm Boliger
Arnebyhus


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7.02 Saknr.: 279/02
TEKN.BOD
2.2 m²
VV
BOD
2.9 m²
SOV 1
12.4 m²
/1.2
SOV 2
7.2 m²
/0.9
SPORTSBOD
5.1 m²
BAD/VASK
4.5 m²
HALL
9.0 m²
Balkong
KJØKKEN
13.5 m²/2.6
STUE
20.2 m²/2.1
3600
4200
3600
4200
3600
19200
3300
9000
10200
1200
LEILIGHET C
LEILIGHET D
8750E
Kunde
Kila Invest AS
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Rev. Dato
02.05.02
Rev. Sign.
RK
Tilbud nr.
Tegn. nr.
E3:75x4 5316-1 A
Hustype
KOLSTAD 2001
507 Plan 2. Etasje
Hedalm Boliger
Arrebyhus
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.
03 JUN 2002
53/47 Hus 3
PP
A


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7-02 Saknr.: 279/02
TEKN.BOD 2.2 m²
BOD 2.8 m²
SOV 1 12.1 m² /1.2
SOV 2 7.0 m² /0.9
SPORTSBOD 5.1 m²
SPORTSBOD 5.1 m²
BAD/VASK 4.4 m²
HALL 9.0 m²
KJØKKEN 13.3 m²/2.6
STUE 20.2 m² /3.4
Balkong
Balkong
Balkong
LEIL. A LEVERES SOM RABYGG, MEN MED NØDVENDIGE BÆREVEGGER, LYDHIMLING OG RØRLEGGER.
3600
4200
3600
4200
3600
19200
9000
10200
LEILIGHET A
LEILIGHET B
8750E
Kunde: Kila Invest AS
Målestokk 1 : 100
Dato 15.06.01
Sign. ABS
Rev. Dato 02.05.02
Rev. Sign. RK
Tilbud nr.
Tegn. nr. E3:75x4 5316-1 A
Hustype KOLSTAD 2001
506 Plan 1. Etasje
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.
Hedalm Boliger
Arnebyhus
03 JUN 2002
53/47 Hus 3

E-1

KOLSTAD 2001

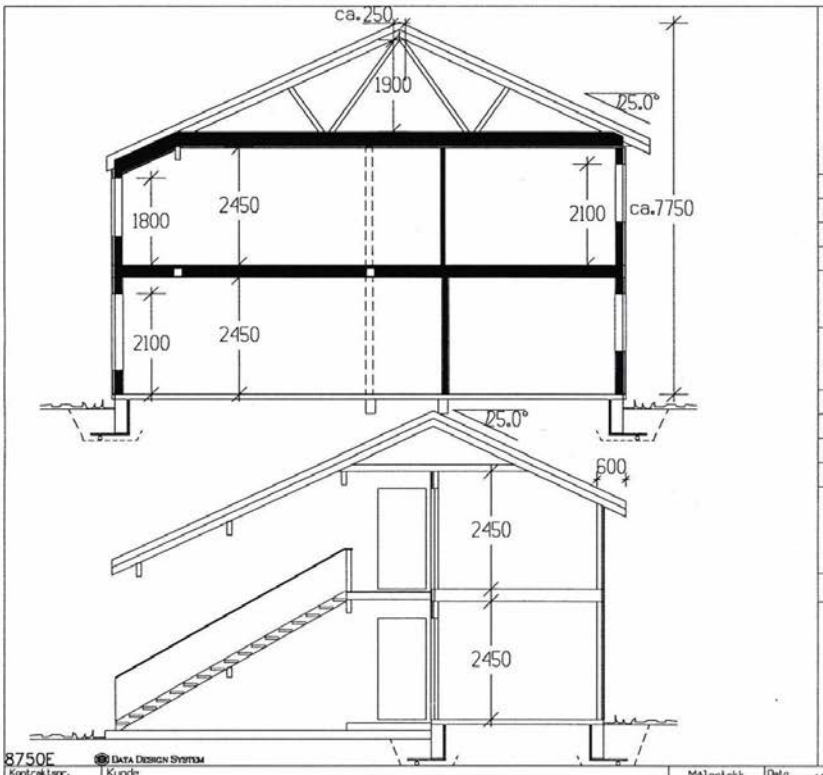


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7-02 Saknr.: 279/02

Hedalm Arnebyhus

RØYKEN KOMMUNE
Teknisk etat
03 JUN 2002
53/47 Hus3
PP

DATA DESIGN SYSTEM



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7-02 Saknr.: 279/02

AREAL PR. LEILIGHET A OG B
Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	74.6	x 1.0	74.6	74.6
Utv. bod l. etg.	5.1	x 0.6	3.1	0.0
Sum 1 m²	80		78	75

Bebygd Areal (BYA)	(202.4)	101.2
Bolig Areal (BOA)		68.6

AREAL PR. LEILIGHET C OG D
Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	74.8	x 1.0	74.8	74.8
Utv. bod l. etg.	5.1	x 0.6	3.1	0.0
Sum 1 m²	80		78	75

Bolig Areal (BOA)	68.9

Utgangspkt.

03 JAN 2002
53/47 Hus3
PP
A

A	02.05.02	I.h.t. kontrakt	RK

8750E DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktsnr.	Kunde: Kila Invest AS	Målestokk 1 : 100	Dato 15.06.01	Tilbud nr.	Hedalm Boliger Arnebyhus
			Sign. ABS	Rev. Dato 02.05.02	
Hustype KOLSTAD 2001	501 Snitt & Arealer	Tegn. nr. E3:75x4 5316-1 A		Rev. Sign. RK	

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7-02 Saknr.: 279/02
03 JUN 2002
53/47 Hus 3
PP
A
8750E
DATA DESIGN SYSTEM
Kontraktsnr.
Kunde
Kila Invest AS
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Tilbud nr.
Rev. Dato
02.05.02
Rev. Sign.
RK
Hustype
KOLSTAD 2001
508 Fasade 1
Tegn. nr.
E3:75x4 5316-1 A
Mål i mm på innv. bind. verk/pusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.
Hedalm Boliger
Arnebyhus


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7-02 Saknr.: 279/02
03 JUN 2002
53/47
PP
A
8750E
DATA DESIGN SYSTEM
Kontraktsnr.
Kunde
Kila Invest AS
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Tilbud nr.
Rev. Dato
02.05.02
Rev. Sign.
RK
Hustype
KOLSTAD 2001
510 Fasade 3
Tegn. nr.
E3:75x4 5316-1 A
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.
Hedalm Boliger
Arnebyhus


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7.02 Saknr.: 279/02
03 JUN 2002
53/47 Hus3
PP
A
8750E
DATA DESIGN SYSTEM
Kontraktsnr.
Kunde
Kila Invest AS
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Tilbud nr.
Rev. Dato
02.05.02
Rev. Sign.
RK
Hustype
KOLSTAD 2001
511 Fasade 4
Tegn. nr.
E3:75x4 5316-1 A
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.
Hedalm Boliger
Arnebyhus


BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 11/7-02 Saknr.: 279/02
03 JUN 2002
53/47 Hus 3
PP
A
8750E
DATA DESIGN SYSTEM
Kontraktsnr.
Kunde
Kila Invest AS
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Tilbud nr.
Rev. Dato
02.05.02
Rev. Sign.
RK
Hustype
KOLSTAD 2001
509 Fasade 2
Tegn. nr.
E3:75x4 5316-1 A
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.
Hedalm Boliger
Arvebyhus

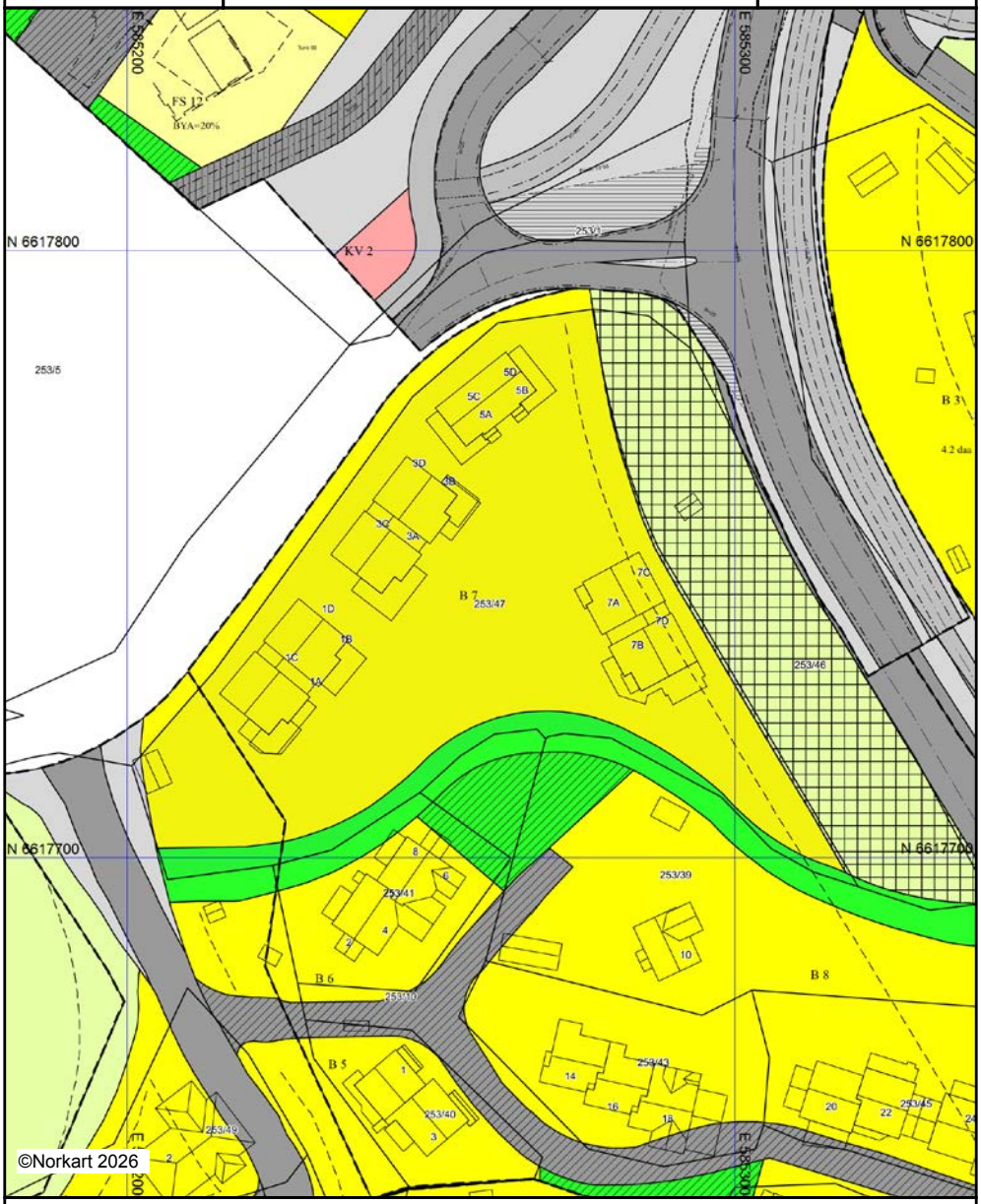
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 253/47/0/11
Adresse: Plassen 7B
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 28.09.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	253	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Plassen 7B, 3475 SÆTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 5 008 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 102 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 5 130 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 444 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	5 109 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762759012A
Navn	Del av Sætre Nord endring A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8729/062762759012A_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 394 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 84 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	062762759012
Navn	Del av Sætre Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8726/062762759012_Bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	49 m^2
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal	4 325 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B 7
	Delareal	269 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	49 m^2
	Formål	Naturvernområde
	Feltnavn	Sp

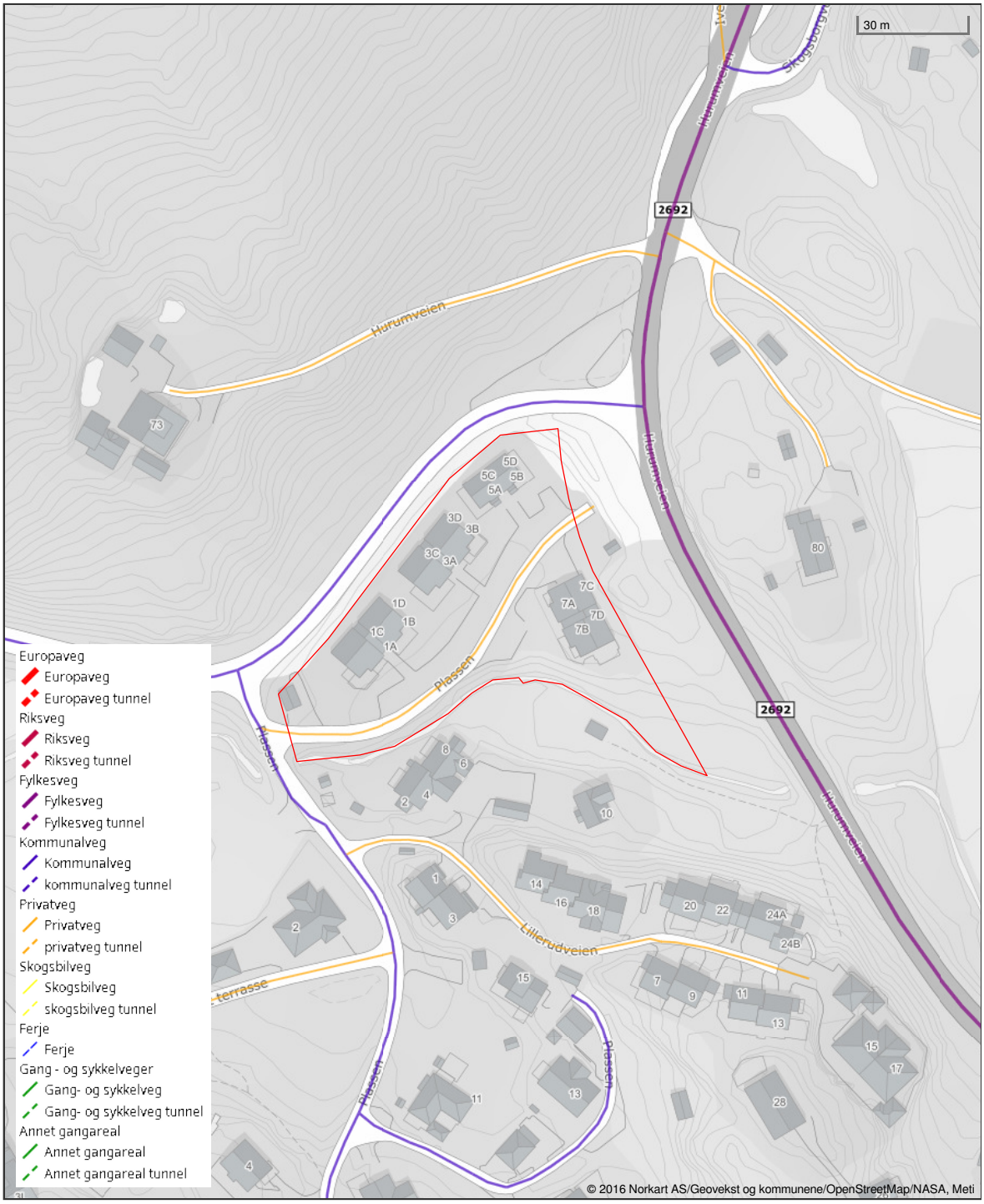
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Detaljregulering for Bestonåsen, gbnr. 253/52 m.fl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 28.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 253/47//



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

Asker kommune

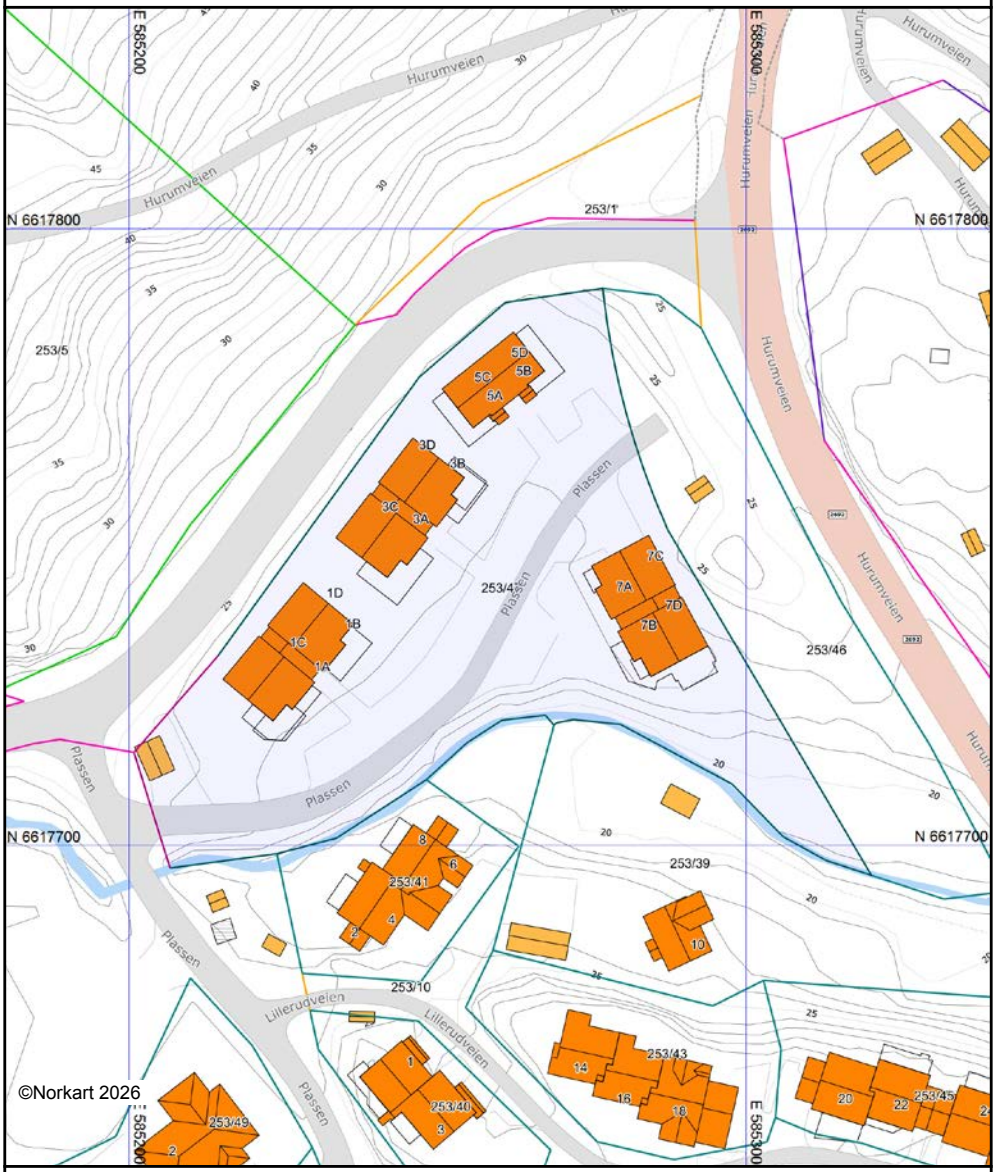
Grunnkart

Eiendom: 253/47/0/11
Adresse: Plassen 7B
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

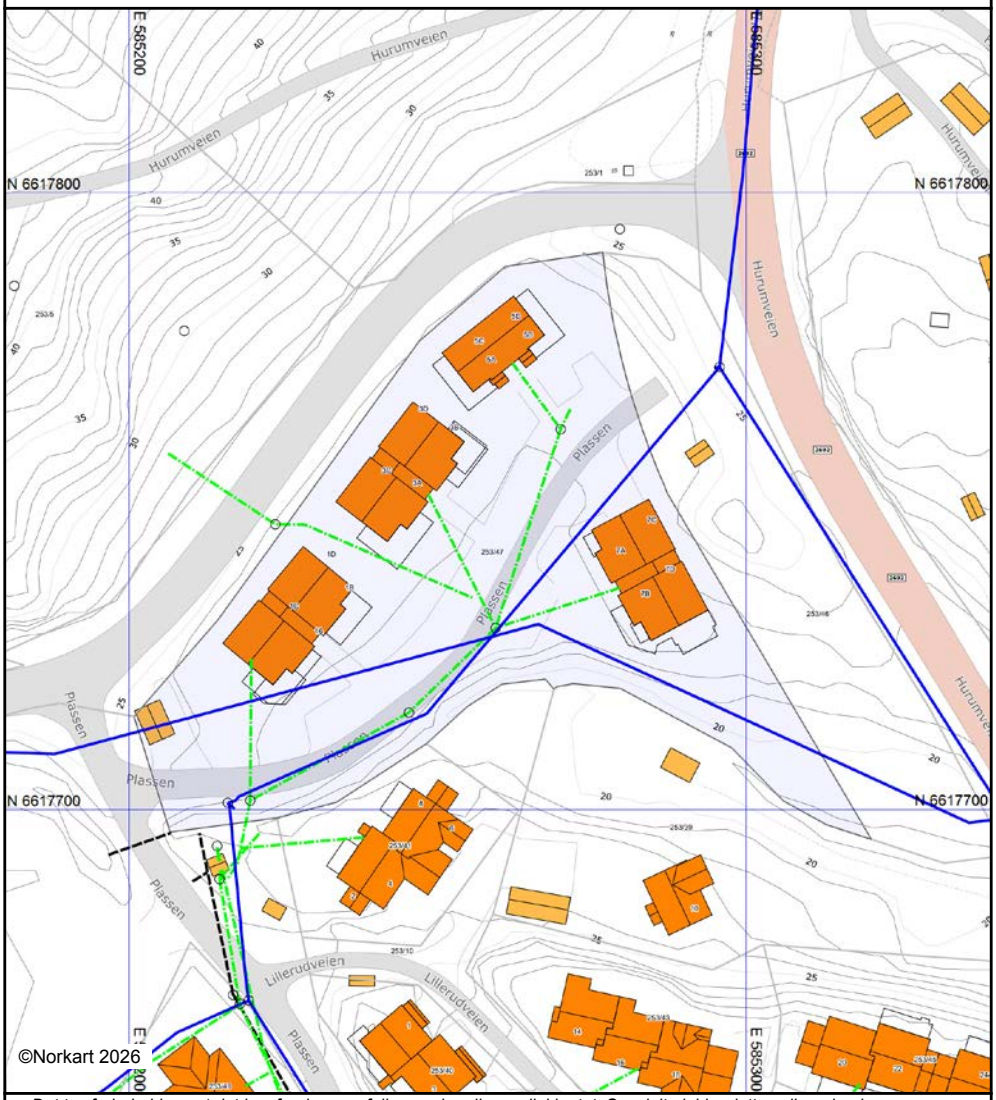
Eiendom: 253/47/0/11
Adresse: Plassen 7B
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

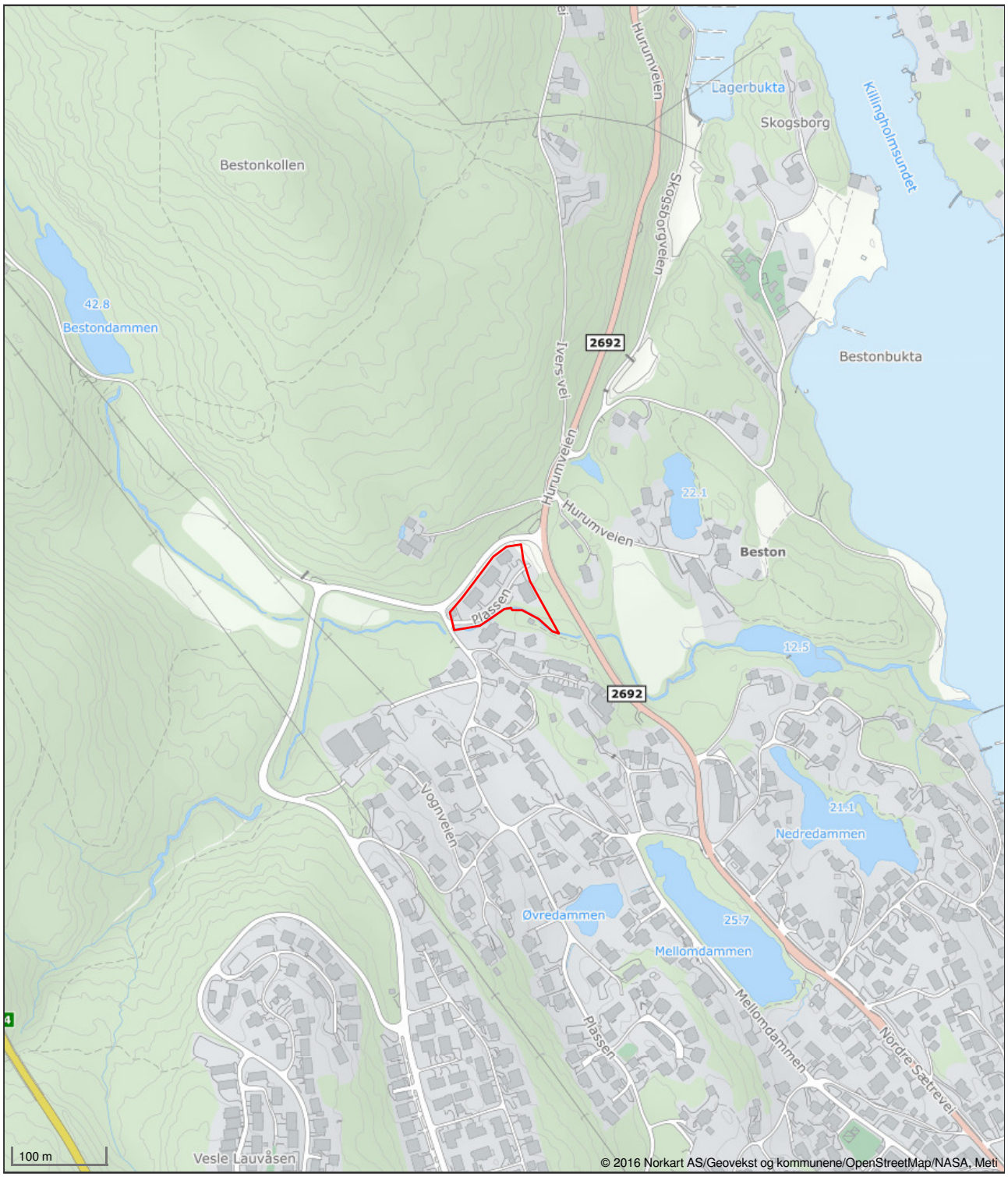
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 28.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 253/47//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 06.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**253**	Bnr:	**47**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Plassen 7B, 3475 SÆTRE**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	253	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Plassen 7B, 3475 SÆTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 775,71 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 032,44 kr
Vann	6 452,74 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 06.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**253**	Bnr:	**47**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Plassen 7B, 3475 SÆTRE**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

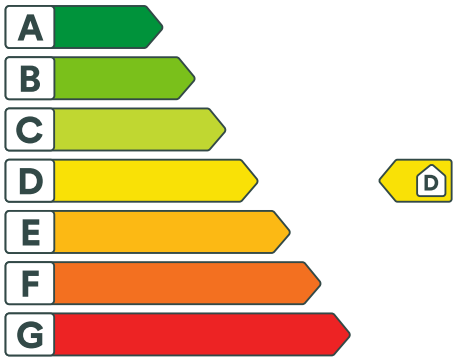
Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

enova

Energiattest



Adresse **Plassen 7B, 3475 SÆTRE**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366332**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18416808**
Gårdsnummer **253**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2005**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **193,04**

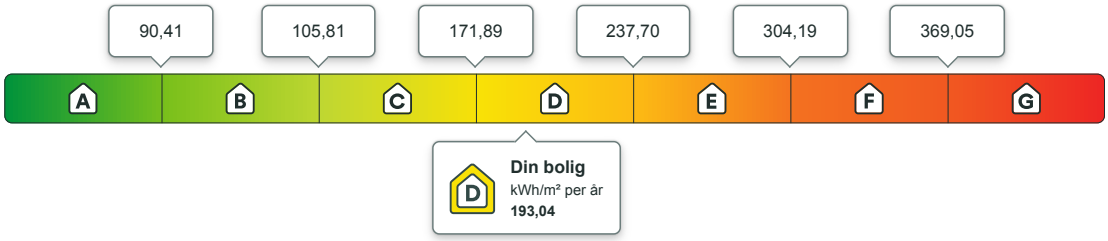
Plassen 7B, 3475 SÆTRE

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.



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
16 594,81	**212,54**

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



Plassen 7B, 3475 SÆTRE

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**



Plassen 7B, 3475 SÆTRE

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: 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 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: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 19: 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.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Asker

Bjørg Irene Hansen

Vår ref: 6010260255
Asker, 01.10.2026

Megleropplysninger på Plassen 7B - gnr. 253, bnr. 47, snr. 11 (ideell andel 1/1) - gnr. 253, bnr. 1 i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Marta Sigernes	Plassen 7B, 3475 Sætre	12.02.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Bjørg I. Hansen	Tlf.: 97087015	E-post.: bjiren-s@online.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 53	Bnr.: 47	Snr.: 1-16	Kommune: Asker
Sameiets org.nr:	993979 023	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Tryg Forsikring - 4155313			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	2 plasser	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Medfølger leiligheten			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
Fremleie/godkjennelse						
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 118.000		Seksjonens andel formue? Kr 7.375		
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1.400,-	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr 11.200		
Forfallsdato:	15. mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Grunnpakke Altibox, forsikring, brøyting				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
Poster til skattemeldingen						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				
Gebyr						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Bjørg Irene Hansen

Sotra, 2/10 - 26 — Sted, dato

Janne Anthonisen — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post asker@em1ostlandet.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Asker

Martine Nordgård
trainee
Mobil: 984 72 487
E-post: martine.nordgaard@em1ostlandet.no

Huseierne

VEDTEKTER
FOR Plassen Boligsameiet

Vedtatt i årsmøte
den 26/06/2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Plassen Boligsameiet, og har gårdsnummer 253 og bruksnummer 47 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16/04/2003.

Sameiet består av 16 boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 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 brannslukningsapparat
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) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

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 nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter utvendig vegger, inkludert maling. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiets regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og en varamedlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Innkalling til årsmøte i Plassen Boligsameie 2026

Tirsdag 19 Mai kl. 18.00
Møtes ute ved benken. Ta med egen stol om du ønsker å sitte.

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling
2. Årsberetning av året 2025
   - Det begynte sommer 2024 hvor Asker Kommune skulle prøvebore, ved uhell traff de et avløpsrør som medførte vann opp fra sluk bad/vaskerom i leilighet 1A og1B, det ble bestilt spyle bil til stedet(Lørdag15/6-24)og (Mandag 12/8-24) skjer det samme, og ny spyle bil kommer. kontakter kommunen, sender de mail med bilder som dokumentasjon. Kommunen kommer neste dag og sjekker og bekrefter det er deres feil. Da betaler kommunen begge faktura som kom pga 2 stk spyle biler.
   - Vi har hatt 2 leiligheter med vannlekkasje 1A og 7B, og måtte bidra saksgangen for 7B, med hjelp til takstmann, forsikringselskap mm.
   - Ang graveprosjektet med nye vannrør/pumpe hus har det blitt mange telefoner/mail /møter mm, Utarbeidet kontrakt med Kommunen før signering som ble sendt pr post. Flere befaringer og samtidig info om Rambøl sin filming av utvendig og innvendig bolig før graving starter.
   - 1/9-2025 kom det via Altinn nabovarsel fra Asker Kommune Detaljreguleringplan for Bestonåsen-høring og offentlig ettersyn; Planforslag legges til rette for 135 boenheter mellom Åros og Sætre med innkjøring fra Åros og Skadtvetveien, (bak våre boliger) brev den16/10-2025(innen svarfrist)ble sendt til Asker Kommune som et offentlig dokument. Dette byggeprosjekt må også følges opp fremover.
   -
3. Godkjenning av regnskap.
4. Innkommende saker:
   - Håndtering av punktert vindu i sameiet.
   - Ber om det diskuteres endring av utvendig farge.
   - Vask og vedlikehold av bygningene, tømme takrenner hvor ofte og når.
   - Ønske om å bygge carport dvs 16 carporter.
   - Dreneringsproblematikken bak husene, og støynivået fra hovedvei til/fra Sætre samt hovedvei opp til Skadtvedtfeltet.
   - Sikring fra vei ned mot bekken
   - Gatelys
   - Det står i vedtektene at styret skal ha 3 medlemmer og et varamedlem, Styret skal ha en leder og det ønskes definert hvilke roller de andre medlemmene har. Det bør være en kasserer og en sekretær.
   - Årsmøte skal fastsettes eventuelt vederlag til styremedlemmene, det er

vanlig prosedyre at det honoreres med 1000 -til 2500kr pr enhet pr år. Forslag er at styreleder-som ut fra i dette sameiet har alt ansvar for kontakter utad med kommunen, blir kontaktet om det er vannlekkasjer mm det er utlegg til rekvisita mm for å opprettholde et godt fungerende styre. så forslaget er kr 1000,-pr enhet i sameiet noe som utgjør kr 16000,-i året og som tas opp til vurdering hvert år.

- Sameiet har fått utbetalt kr 92000.- fra kommunen, og ønske om å utbetale kr 19000kr til beboer i 3A, som er den eneste i sameiet som har bekostet hekk og beplanting selv og som er den eneste som bor her pr i dag.

4 Saker fra styret:

- Etter graving i gata her blir det ikke satt opp nye hekker. Grunnen er en belastning og utgift for sameiet som å leie container og andre må bidra for vedlikehold av hekkene.
- Det blir ikke dugnad nå pga graving som skjer men prøv å holde det noe lunde rundt egen inngang og rundt huset.
- Det må foreta vask av søppelbøtter og ut fra tidligere sendt liste er det nr 5A og 5C som tar våren. Det er avtale med nr 1A om å låne hageslange og vann men gi henne beskjed. Det er søppeltømming restavfall og mat den 18/5 og 1/6.
- Nå som flere ønsker å sette opp bil lader gjelder dette: Eier seksjonsloven for sameie, paragraf 25a ang. Bil lader. Det skal settes opp i tilknytning til parkeringsplass og være godkjent av styret.
- Vi ønsker mail adresse for de som har, for lettere informasjon fremover i henhold til graveprosjektet som skal skje nå.

5. Valg av styret.

Mvh Styret

Bjørg-Irene Hansen, Styreleder
Christian Batta, styremedlem
Joachim Hafslien , styremedlem
Helen Kristin Bruland, varamedlem
Janne Anthonisen, Forretningsfører

Årsregnskap 2025 - Plassen Boligsameie

Inntekter:

Innbetalte felleskostnader	241.700
Utestående felleskostnader	8.600
Solgt gammel gressklipper	1.000
Sum inntekter	251.300

Utgifter:

Viken Fiber, Altibox	83.008
Forsikring bygninger	93.788
Brøyting	22.675
Feiing gårdsplass	3.375
Bortkjøring av hageavfall	2.500
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2.200
Honorar styreleder	4.800
Honorar forretningsfører	4.800
Bankgebyr	28
Sum utgifter	217.174

Saldo bank pr. 31.12.2025 kr 182 213

Protokoll Årsmøte i Plassen Boligsameie (Org, nr. 993 979 023)

Avholdt utendørs i Plassen Boligsameie, 3475 Sætre, den 19.05.2026

Tilstede: Helen Kristin Bruland (1 A), Elisabeth Stabell Mørch (1 B), Eli Mette Kis (1 C), Kim Andre Jakobsen (1 D), Bjørg Irene Hansen (3A), Aslaug Aas (med leieboere i 3B), Annabel Suzanne Rogers (3C), Christian Batta (3D), Joachim Hafslien (5B), Peder Lysne Paulsen (5C), Gunhild Nyhus (5D), Tone Rossing Larsen (7A), Janne Anthonisen (7D)

Møteleder: Bjørg Irene Hansen (Styreleder)

1. Innkalling godkjennes.

2. Årsberetning 2025
   Styreleder redegjorde kort for styrets arbeid i 2025 og informerte om at styret har avholdt 6 styremøter gjennom året. Årsberetning godkjennes.

3. Regnskap skal være signert av forretningsfører og styreleder. Seksjonseier savner budsjett. Dette utarbeides for 2026 og fremover.
   Forretningsfører forklarte at «utestående felleskostnader» er husleie som ikke ble innbetalt i 2025. Regnskap godkjennes.

4. Innkomne saker.

- Punkterte vinduer - Utskiftning av glass må dekkes av seksjonseier. Ved behov for utskiftning av hele vinduer dekkes dette av sameiet. Ekstern fagperson kan innhentes for vurdering.
- Endring av utvendig farge - Dette må gjøres over et lengre tidsperspektiv da noen har malt nylig og andre ikke. Bygningsmassen blir fort skittent derfor ønskes en mørkere farge, men ikke for mørk. Alle bygg bør males på samme tidspunkt.
  Saken diskuteres på nytt, med fargeforslag på et senere tidspunkt. Elisabeth innhenter pristilbud fra malerfirmaer.
- Vask og vedlikehold - Takrenner bør renses 2 ganger pr. år. Gjerne i forbindelse med dugnad. Fall må sjekkes.
  Mose på taket bør fjernes. Kim innhenter pris på leie av lift.
- Dreneringsproblematikk - Elisabeth undersøker om kommunen kan komme på befaring, ang. vann bak husene (1, 3, 5).
- Carport - Kommunen eier grunnen under parkeringsplassene. Det er dermed risikabelt å sette opp carporter. Vi eier heller ikke området inn mot voll. Saken kan vurderes igjen etter at rørprosjekt er avsluttet. Forslag/tegninger kan innhentes.
- Sikring mot bekken - Elisabeth tar det med kommunen.
- Gatelys - Finnes med solceller. Styret sjekke priser og alternativer.
  Støymåler skal settes opp av kommunen i forbindelse med borrearbeid.

EiendomsMegler 1
Eiendomsmegler 1 - Oslo AS
Org.nr. 976 756 673
P.B. 385 Sentrum
0102 Oslo

3345200057 2

Pantedokument

Panterett i fast eiendom

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Odd-Einar Christophersen	
Adresse: Maries vei 38	
Postnummer: 1363 / Poststed: Høvik	
Fødselsnummer/Organisasjonsnummer: 230552[redacted] / Ref.nr.	

Doknr: 2728271 Tinglyst: 09.07.2020
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer
Marta Sigernes	120298[redacted]

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Beløp med bokstaver
5.000.000	NOK	kronerfemmillioner 00/100

2. Panthaver

Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer
Odd-Einar Christophersen	230552[redacted]

3. Panteobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3025	Asker	253	47		11	1/1

4. Avtalt prioritet

Panteretten har opptrinnsrett

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Eiendommen kan ikke overdras, pantsettes eller på annen måte beheftes uten samtykke fra Odd-Einar Christophersen (230552[redacted]).

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)

Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantekravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Rett kopi bekreftes
Kristine Olsvold
Eiendomsmegler MNEF

Dato	Pantsetters underskrift
26.06.2020	Marta Sigernes

3345200057

7. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e)
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser

Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato
Asker, 26. juni 2020

Pantsetter(ne)s underskrifter(er)	**Gjentas med blokkbokstaver**
Marta Sigernes	Marta Sigernes

Ektefellesamtykke (fylles ut dersom «ja» i pkt. 7.3)

Som pantsetters ektefelle/registerte partner samtykker jeg i pantsettelsen.

Ektefelle/registrert partners underskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**

Vitneunderskrifter

Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg underskriften i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Bente Transeth	BENTE TRANSETH
Adresse: Klaus Eggens v. 31, 1410 Kolbotn	
2.vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Henrik Skau	STEINAR SKAU
Adresse: Grønnåsveien 19, 3474 ÅROS	

Saksnummer: 24/12794

Asker kommune

Doknr: 377685 Tinglyst: 08.04.2026
STATENS KARTVERK

Erklæring hovedledningsanlegg på gbnr. 253/47 i Asker kommune

Asker kommune (org.nr. 920 125 298) gis tillatelse til å anlegge og å ha liggende hovedledningsanlegg for vann og avløp på gbnr. 253/47 i Asker kommune. Gbnr. 253/47 er en seksjonert grunneiendom som eies av 16 seksjoner og som representeres av Plassen Boligsameie (org.nr. 993 979 023).

Plassering av ledningsnettet er vist på vedlagte kart med tegningsnummer W253-47 med siste revisjon datert 16.9.2025.

Tillatelsen innebærer følgende:

1. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneier vil på forhånd bli varslet om arbeider på eiendommen.

2. Grunneier kan ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

   For hovedledning med rørdimensjon opp til 500 mm kreves en avstand på minimum **3,0 m**. mellom permanente byggetiltak og hovedledning.

3. Ved graving eller transport på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller utskifting av anlegget, skal kommunen etter endt anleggsgjennomføring sette i stand berørt areal i samme stand, som ved oppstart av anlegget.

4. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal erstattes. I mangel av minnelig overenskomst, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.

5. Denne erklæringen tinglyses på eiendom gbnr. 253/47 i Asker kommune. Asker kommune besørger og bekoster tinglysning. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Saksnummer: 24/12794

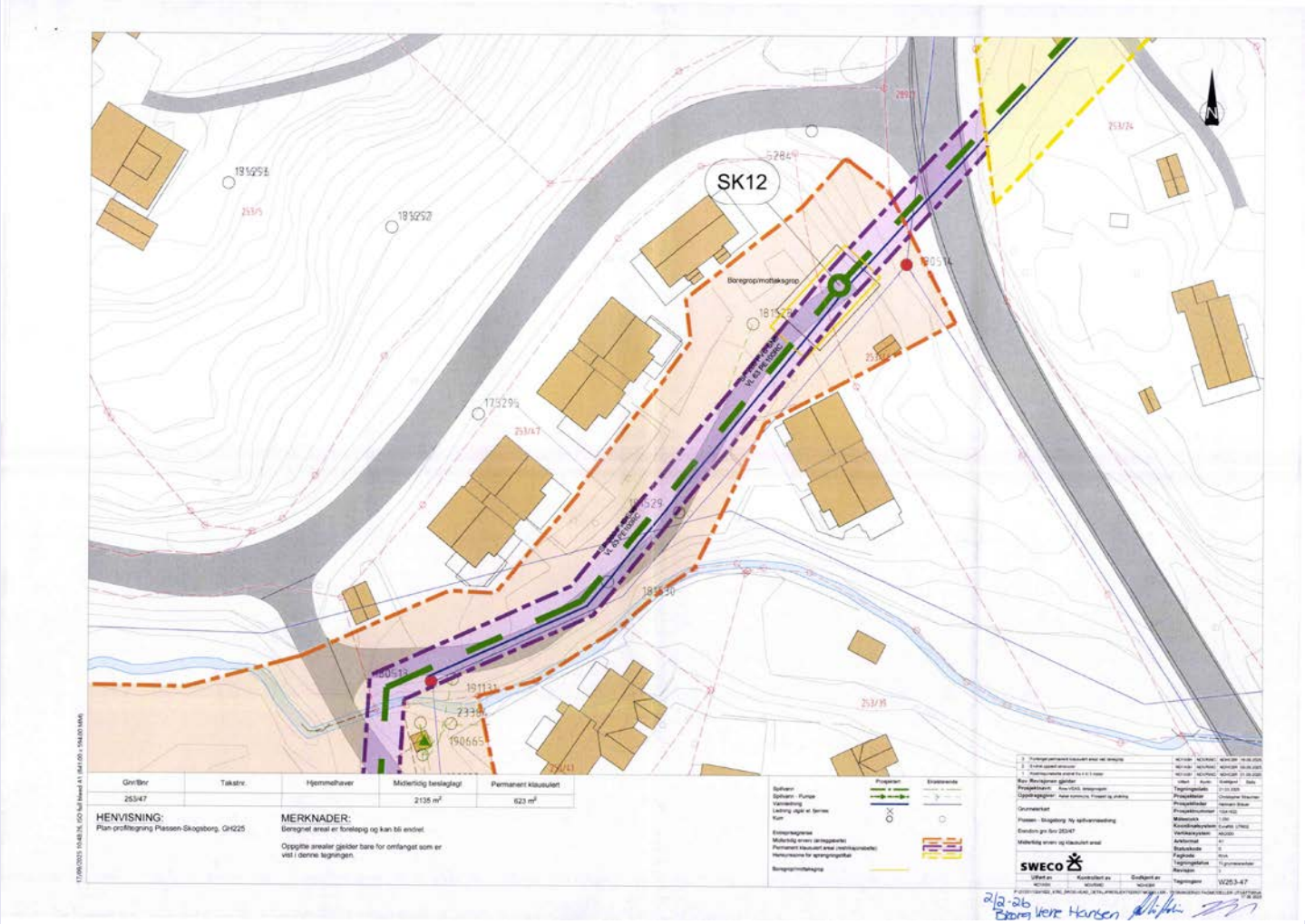
Signatur for Plassen Boligsameie, org.nr.: 993 979 023, for gbnr. 253/47 i Asker kommune:

Sted/dato: Sætre 2/2-26

Bjørg Irene Hansen
Bjørg Irene Hansen
Styreleder

Sted/dato: Sætre 2/2-26

Joachim Hafslien
Styremedlem


SK12
Gnr/Bnr
Takstnr.
Hjemmelhaver
Midlertidig beslagdagt
Permanent klausulert
253/47
2135 m²
623 m²
HENVISNING:
Plan-profiltegning Plassen-Skogsborg, GH225
MERKNADER:
Beregnet areal er foreløpig og kan bli endret.
Oppgitte arealer gjelder bare for omfanget som er vist i denne tegningen.
SWECO
2/2-26

Returneres til:
Fossco, Sotra.

Vedlegg se samlemappe

Skjøte[1]

TINGLYST
- 2 FEB. 2000
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 1627

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0627	RØYKEN	53	46 47			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 400.000,- Firehundretusen 00/100 —

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
22.06.29 [redacted]	ELLING DLICHFELDT	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
971.294.65	LUTHER NÆRINGSUTVIKLING AS	

Doknr: 1627 Tinglyst: 02.02.2000 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen gnr. 53, bnr. 38 skal ha rett til å vederlagsfritt tilkoble seg kloakkledning på denne eiendom. Drift av pumpestasjon skal deles av gnr. 53, bnr. 38 (andel tilhørende denne eiendom).

Kloakkavløp fra eiendommen gnr. 53 bnr. 5 går over tomtearealet.

Kan tinglyses
Foss 00 EIENDOMSMEGLING
Storgt. [illegible] 3300 Drøbak
Tlf. 64 [illegible] Fax 64 93 59 40
Fredrik Myrseth
Statsautorisert eiendomsmegler

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e) | [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Røyken den 20. juni 1994

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Elling Blichfeldt

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Svenn Landgraff
h.r.advokat

Adresse
Sørkedalsveien 6, 0369 Oslo

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtets side 2.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.

7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Returneres etter tinglysing til

Galleberg EiendomsUtvikling as
Postboks 91
3475 Sætre

Begjæring[1] om

[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Røyken Kommune	53	27		

TINGLYST
16 APR. 2003
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6250

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
947129465	Luther Næringsutvikling as	1/1

Doknr: 6250 Tinglyst: 16.04.2003 Emb.: 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1/16	BG	13	B	1/16		25				37				49			
2	B	1/16	BG	14	B	1/16		26				38				50			
3	B	1/16	BG	15	B	1/16		27				39				51			
4	B	1/16	BG	16	B	1/16		28				40				52			
5	B	1/16	BG	17				29				41				53			
6	B	1/16	BG	18				30				42				54			
7	B	1/16	BG	19				31				43				55			
8	B	1/16	BG	20				32				44				56			
9	B	1/16	BG	21				33				45				57			
10	B	1/16	BG	22				34				46				58			
11	B	1/16	BG	23				35				47				59			
12	B	1/16	BG	24				36				48				60			

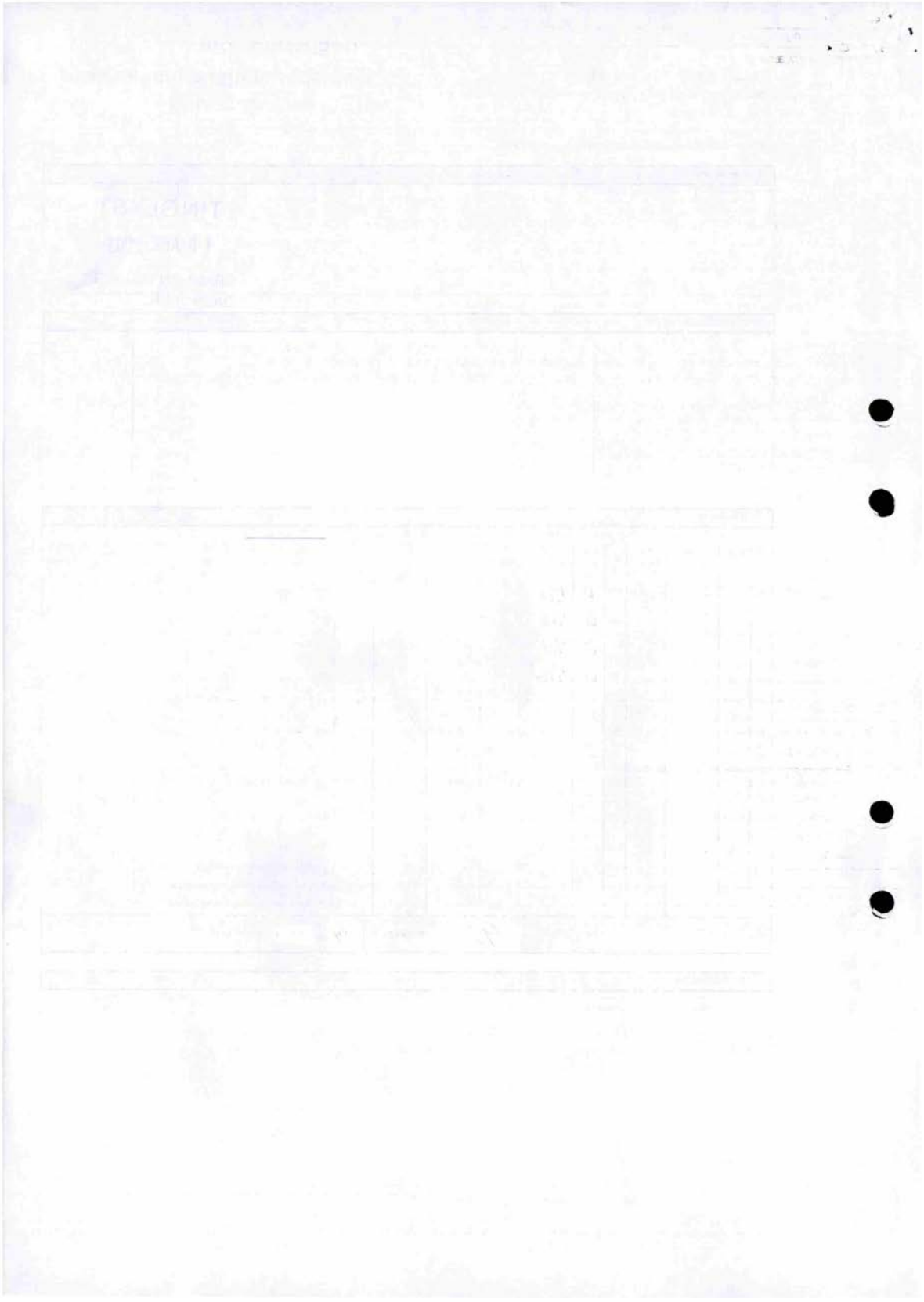
Sum tellere: 16 = nevner: 16

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Samtlige seksjoner forplikter seg til å være medeier i sameiet og forholde seg til de gjeldende vedtekter for sameiet.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
20/3-02	



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

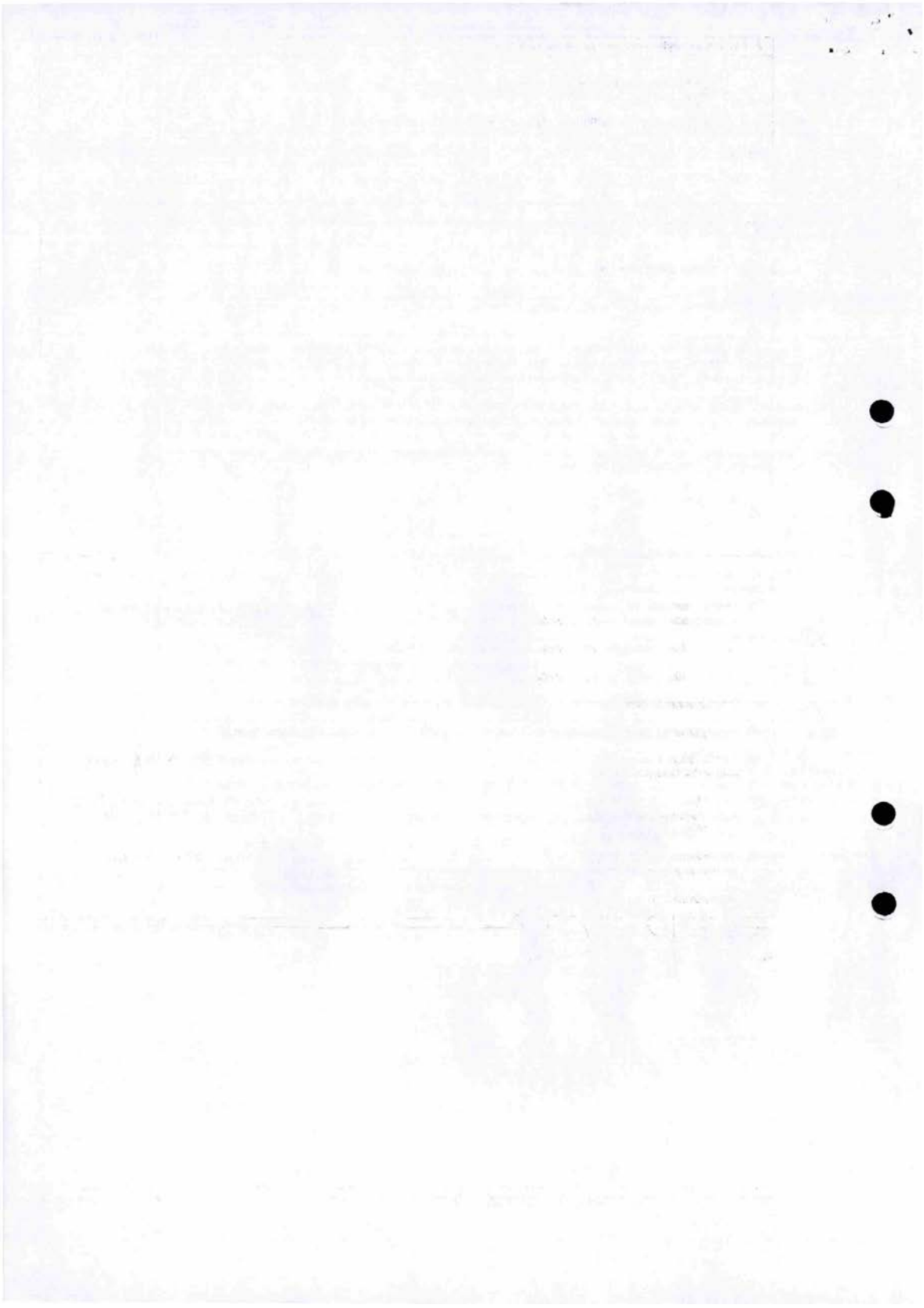
6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
20/3-02	Jan Luther JAN LUTHER LUTHER NÆRINGS-UTVIKLING AS	



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
53	47			Røyken Kommune

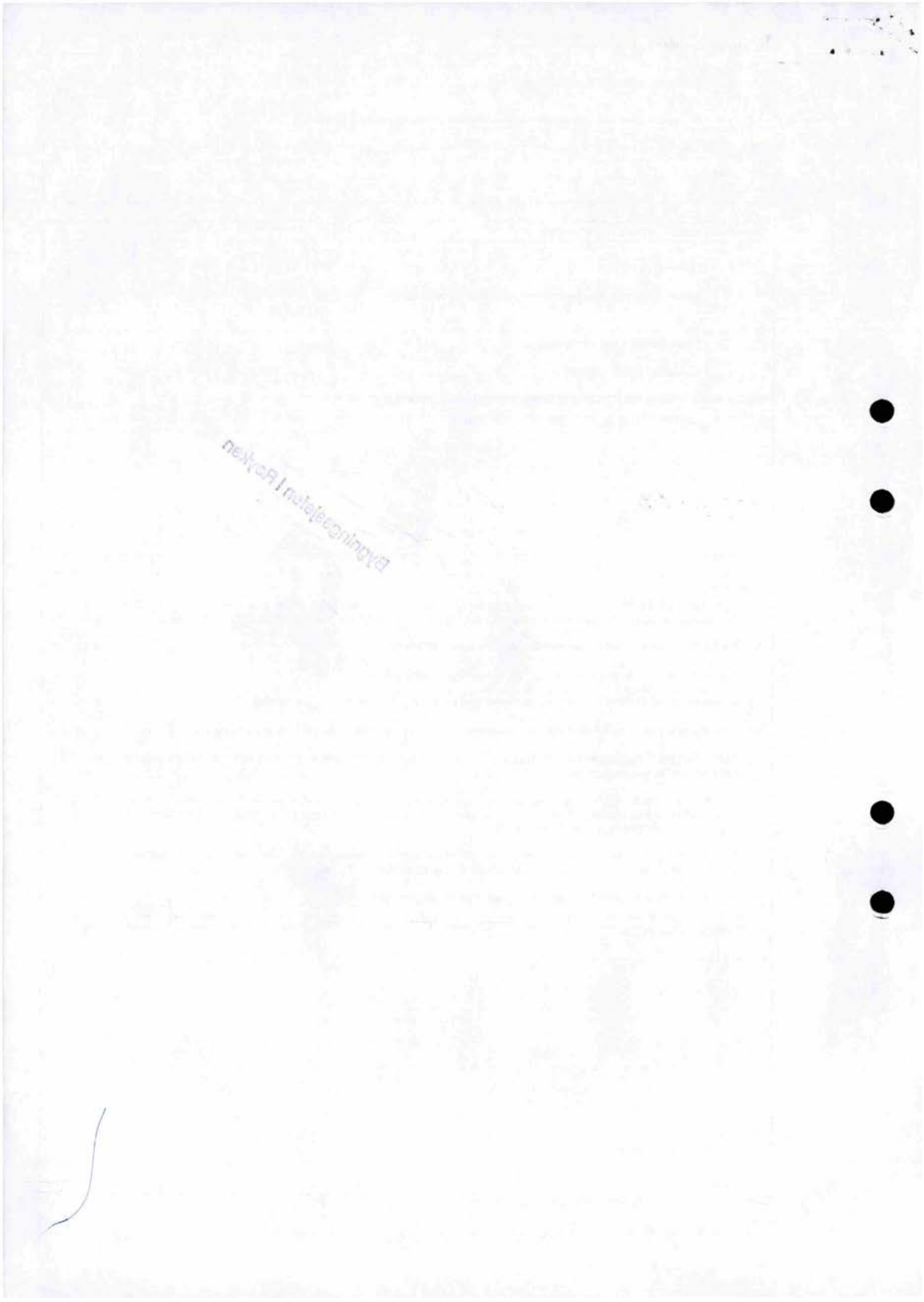
Dato	Stempel og underskrift
26/3.03	Bygningssjefen i Røyken

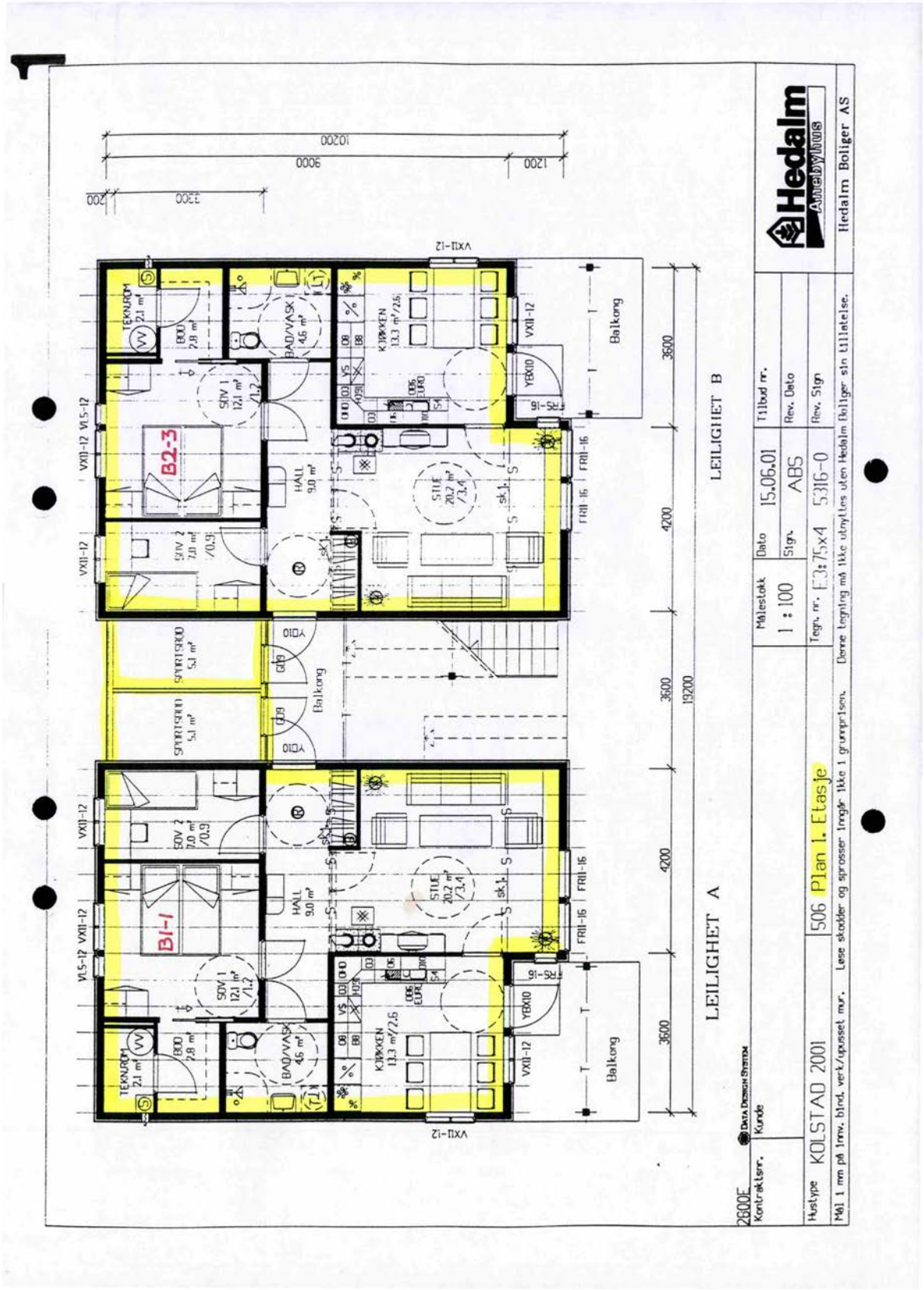
Noter:

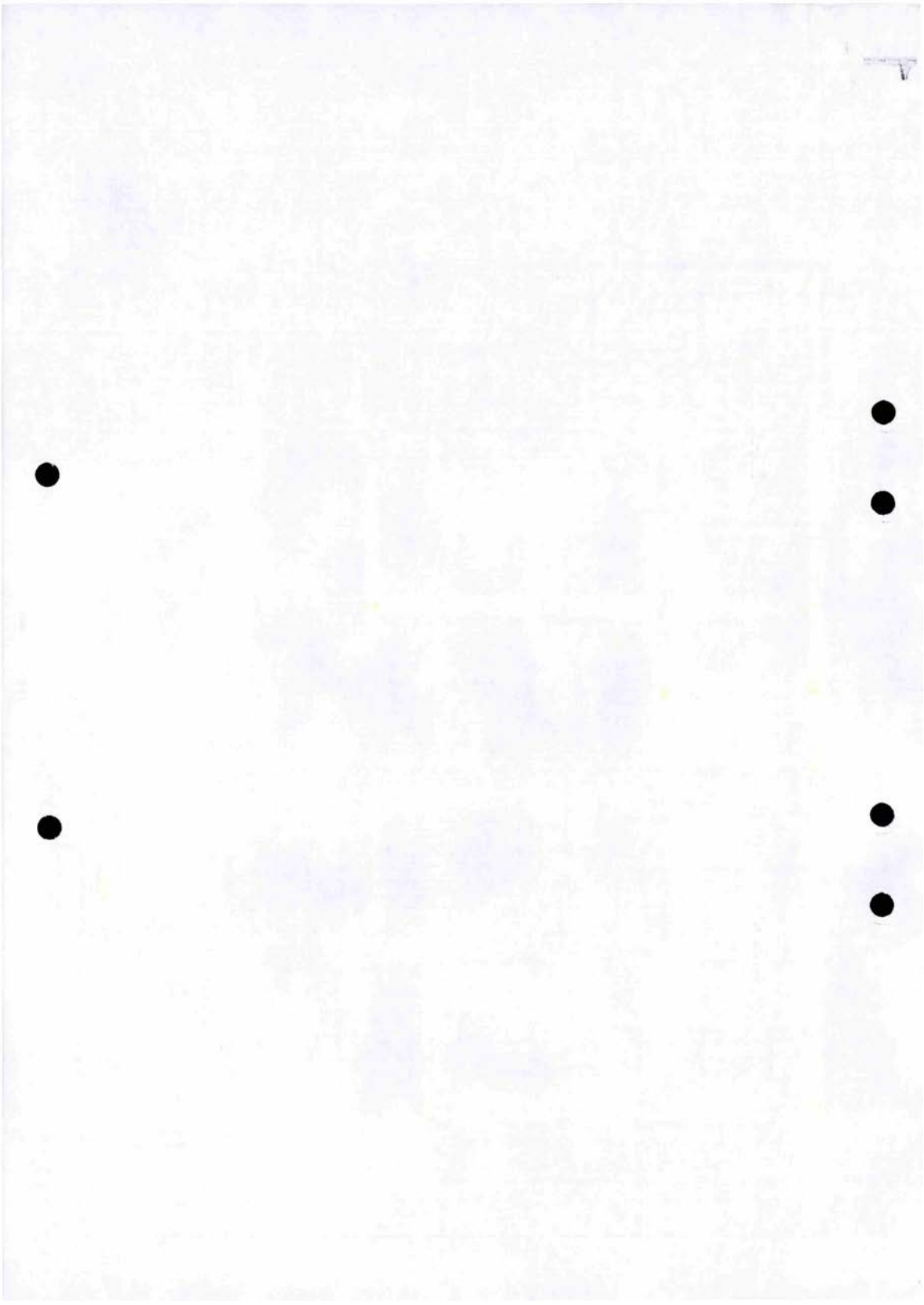
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

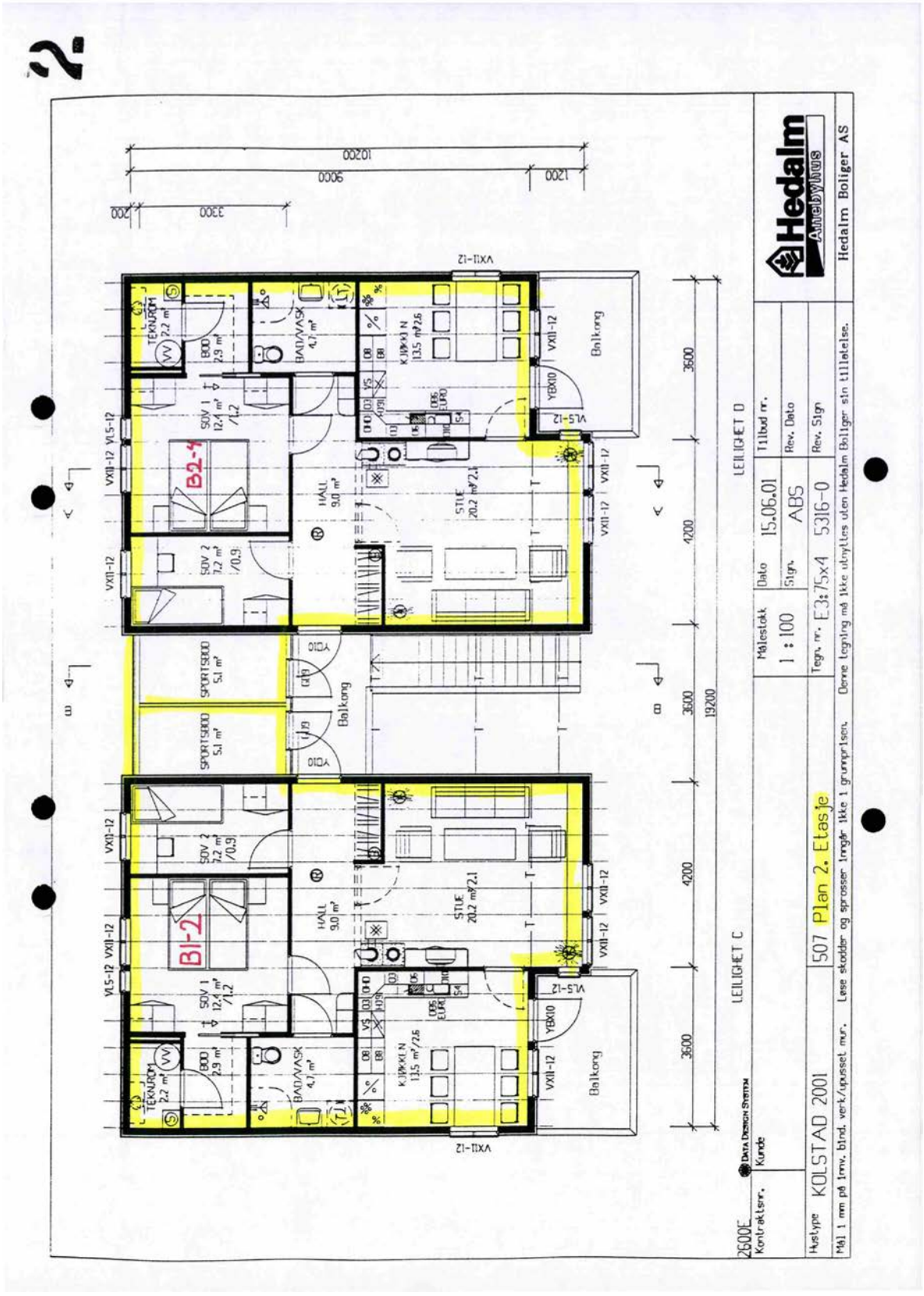
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

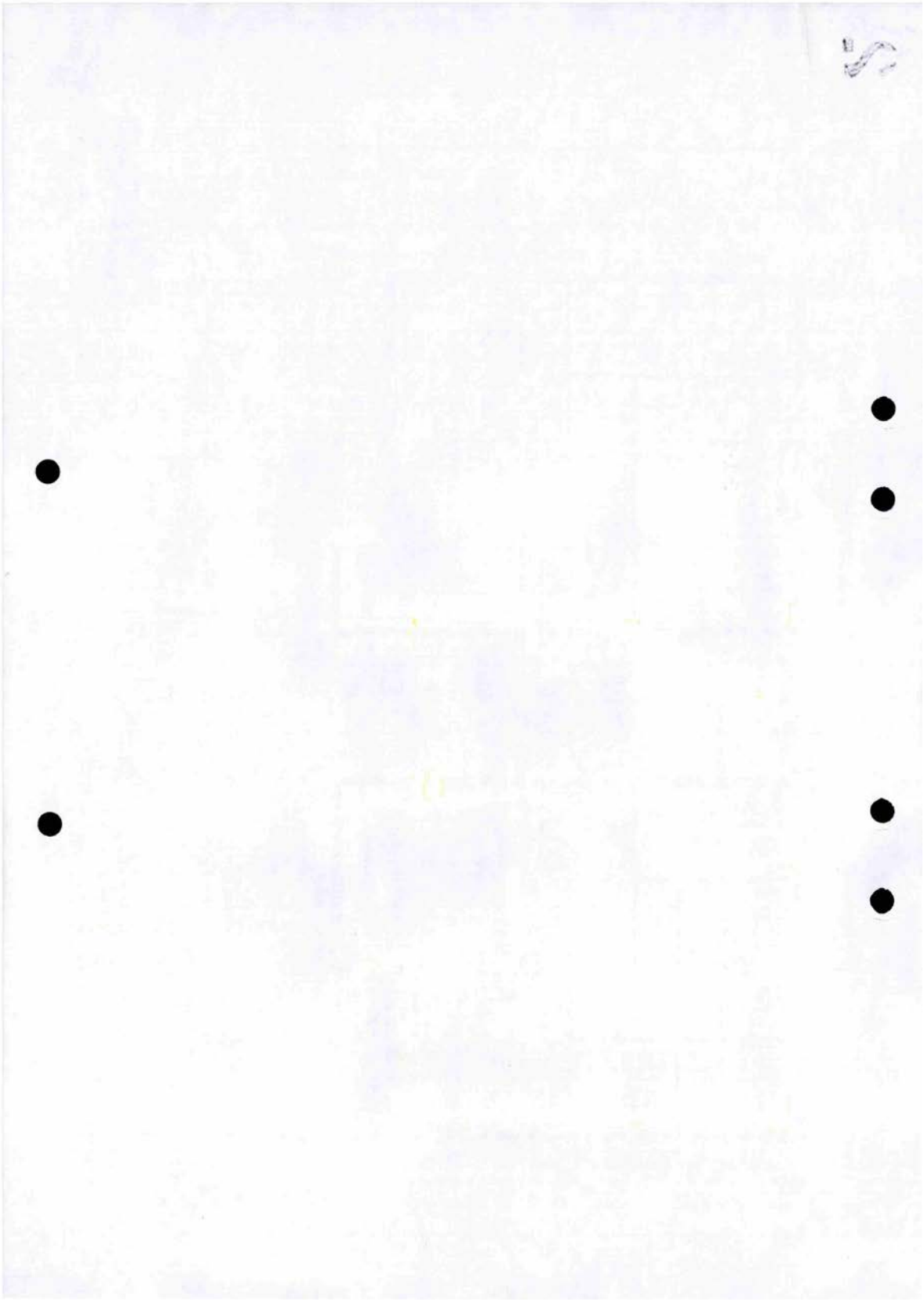
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
20/3-02	

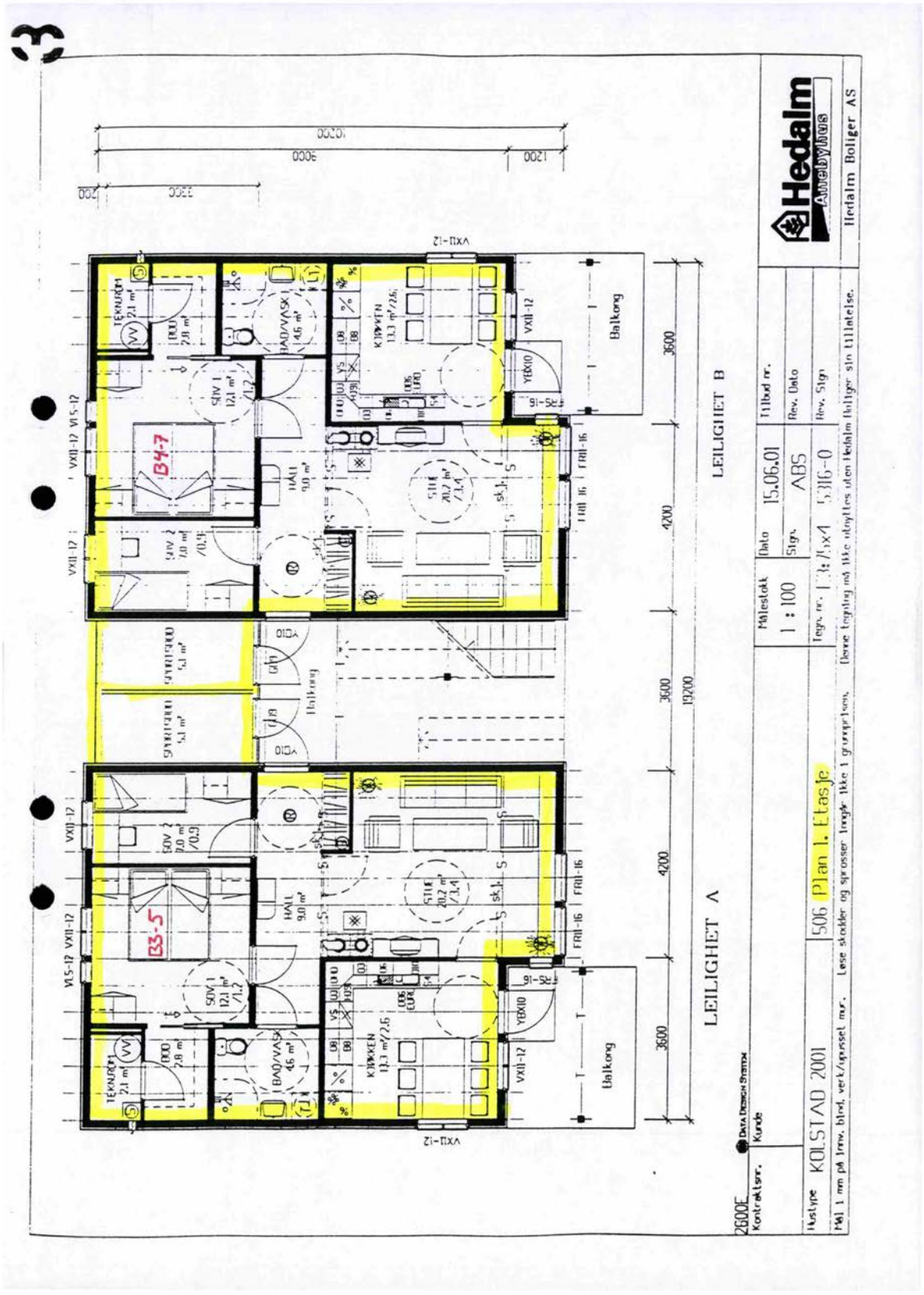


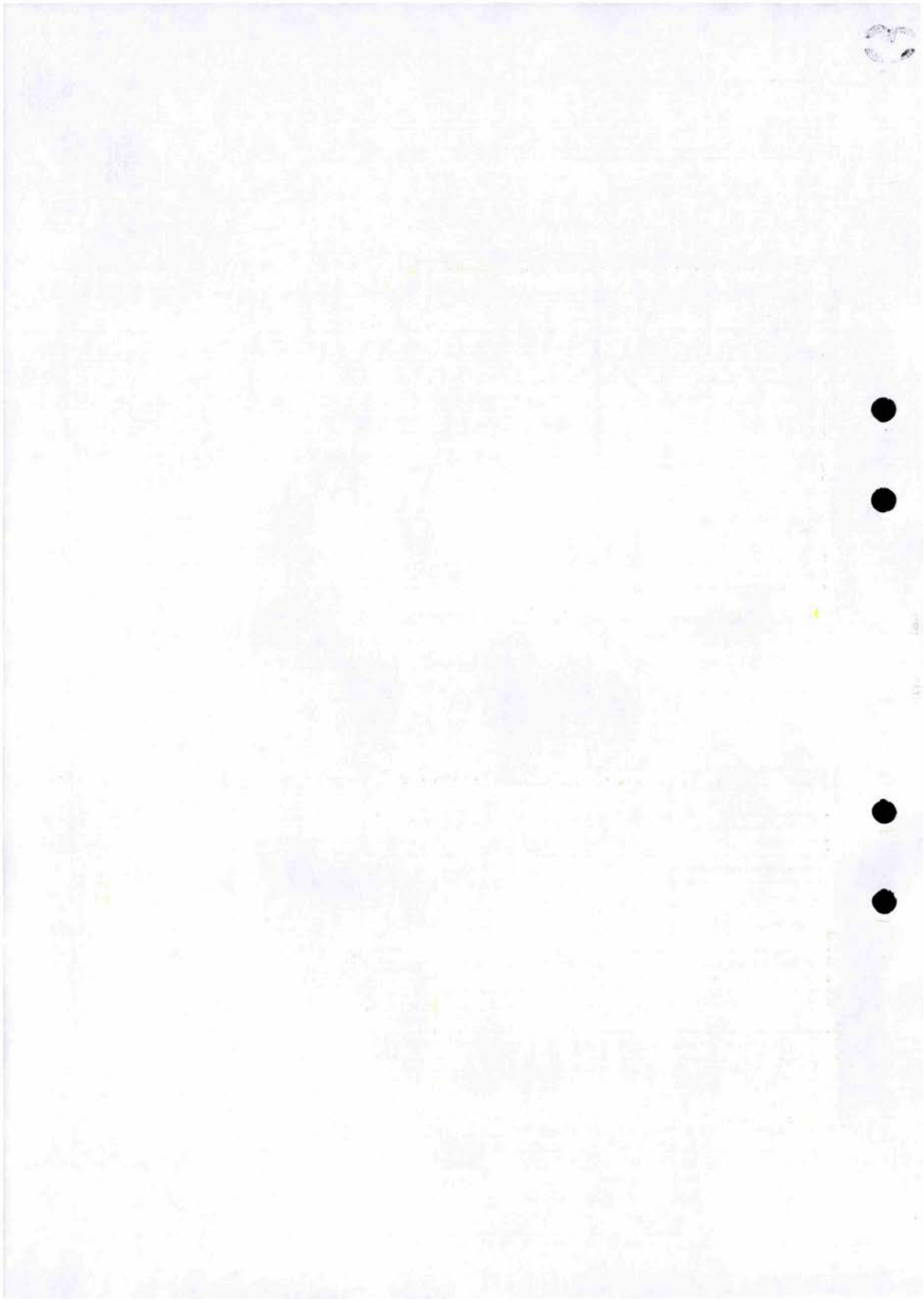

LEILIGHET A
LEILIGHET B
B1-1
B2-3
Balkong
Hedalm
Arnebylivs
Hedalm Boliger AS
Tegn. nr. E3:75x4 5316-0
Målestokk 1 : 100
Dato 15.06.01
Sign. ABS
Tilbud nr.
Rev. Dato
Rev. Sign
Kontraktsnr. 2600E
Kunde
Data Design System
Hustype KOLSTAD 2001
506 Plan 1. Etasje
Mål i mm på innv. blnd. verk/gusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger sin tillatelse.

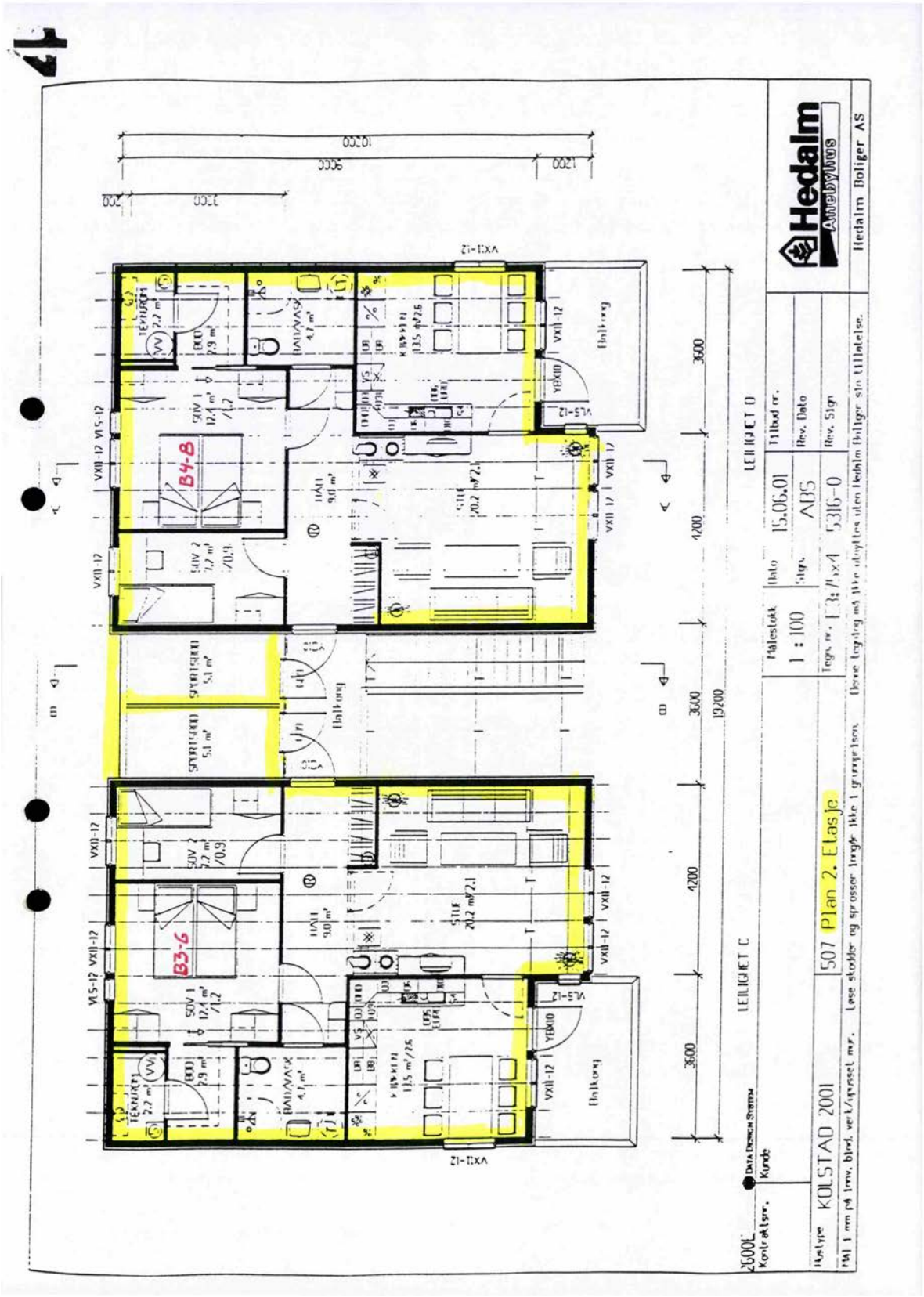


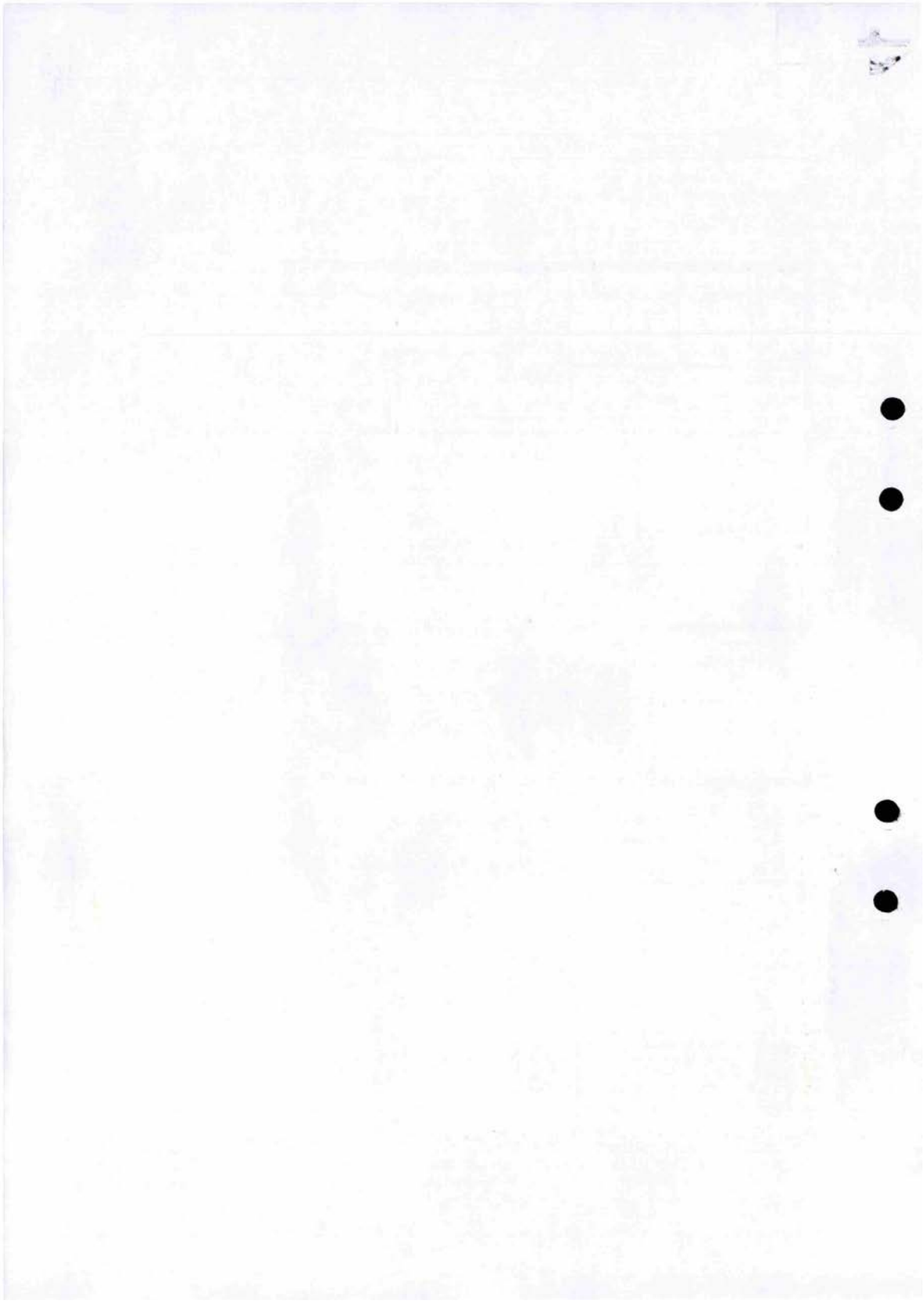

2.
Hedalm
Arnebylunds
Hedalm Boliger AS
LEILIGHET D
LEILIGHET C
Målestokk 1 : 100
Dato 15.06.01
Sign. ABS
Tegn. nr. E3:75x4 5316-0
Rev. Dato
Rev. Sign
Tilbud nr.
Husype KOLSTAD 2001
507 Plan 2. Etasje
Kunde
Kontraktsnr.
2600E
Mål i mm på innv. bind. verk/opusset mur.
Dette tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger sin tillatelse.
Balkong
BI-2
B2-1
STUE
HALL
SOV 1
SOV 2
BAD/VASK
TEKNISK
KJØKKEN
SPORTSBOD
10200
9000
1200
3300
200
19200
4200
3600

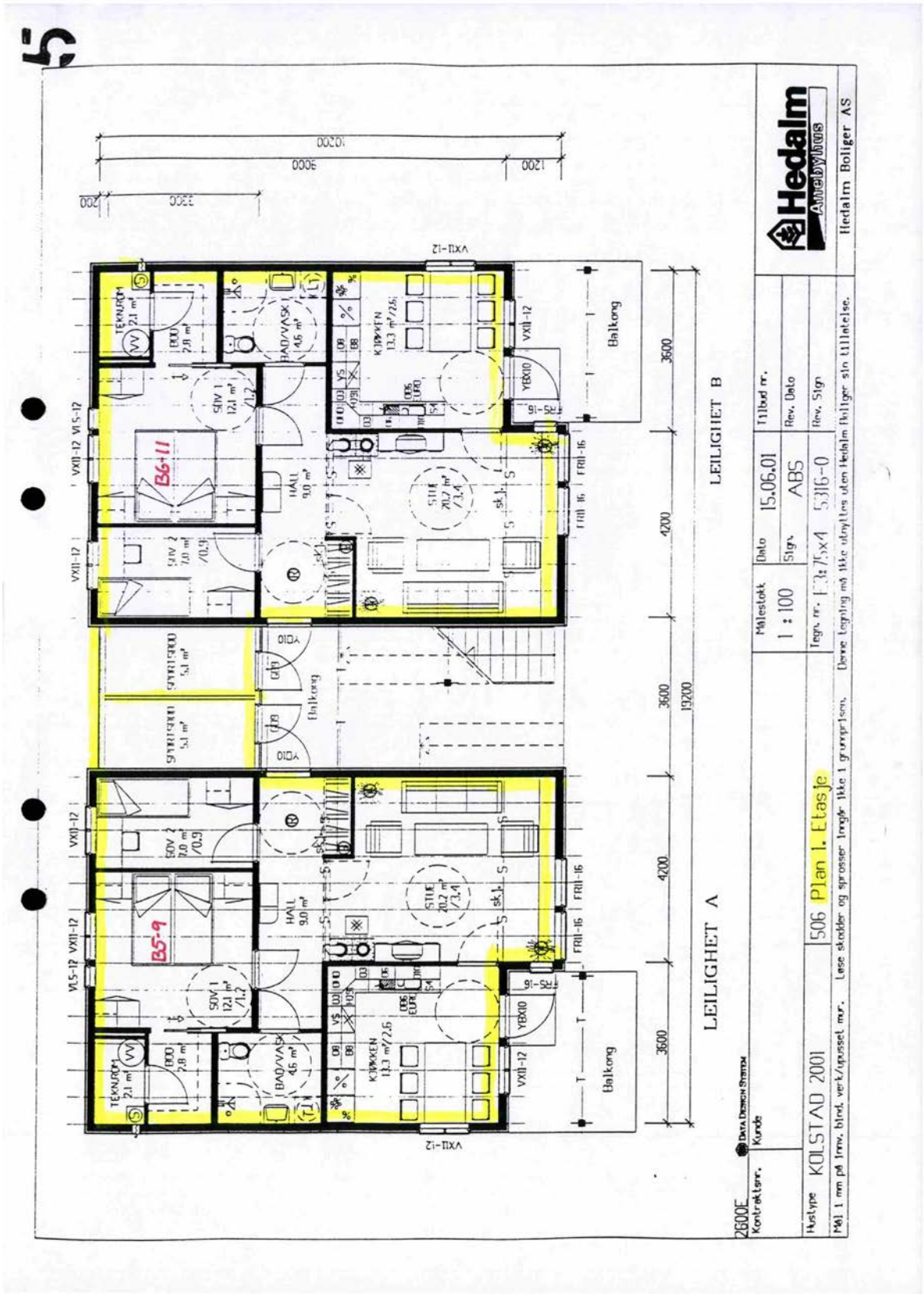


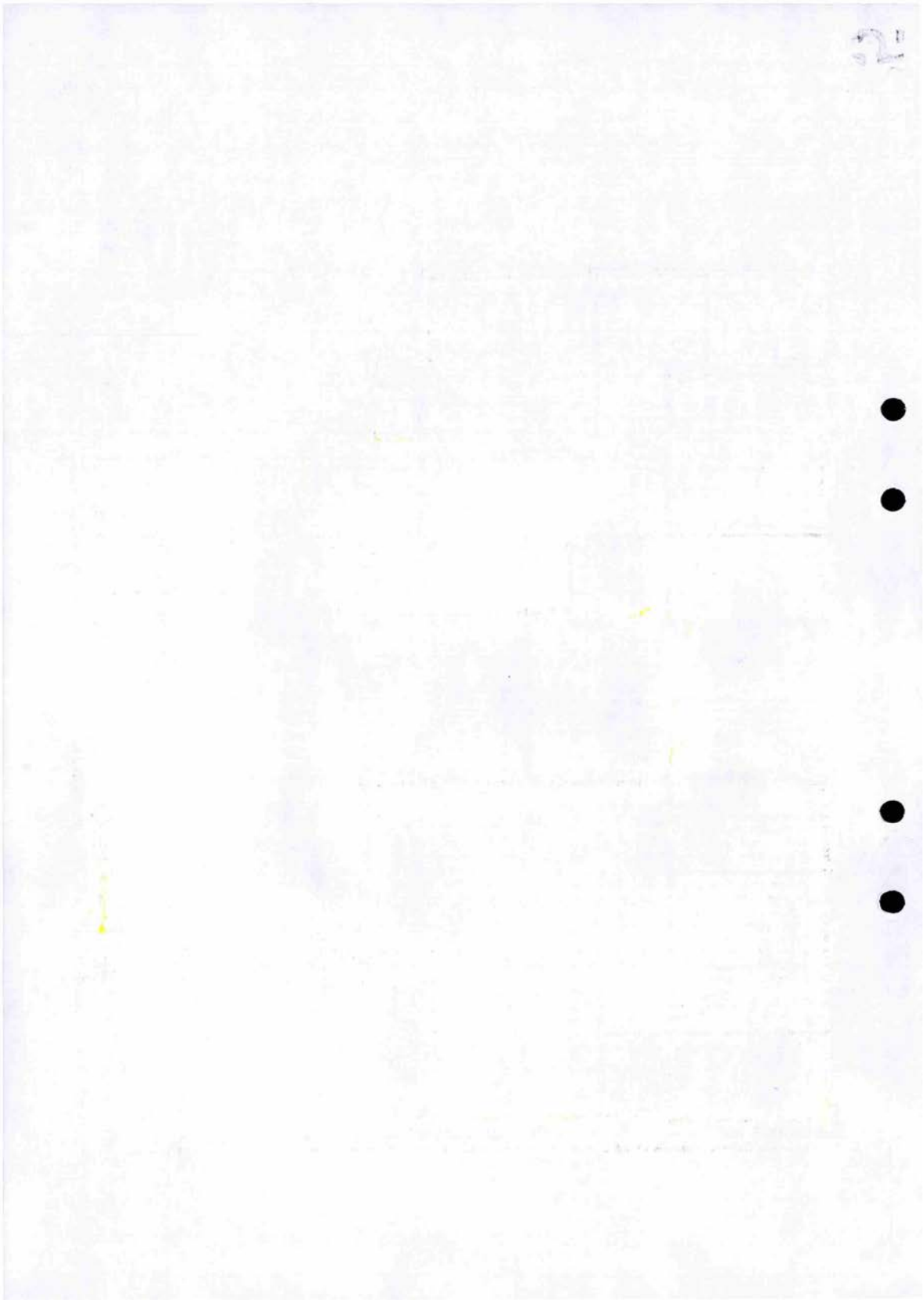

LEILIGHET A
LEILIGHET B
B3-5
B4-7
Balkong
Hedalm Boliger AS
Hedalm
Arnebyhus
KOLSTAD 2001
506 Plan 1. Etasje
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Tegn. nr.
5316-0
Tilbud nr.
Rev. Dato
Rev. Sign
Husfype
Kontraktsnr.
Kunde
Data Design System
2600E

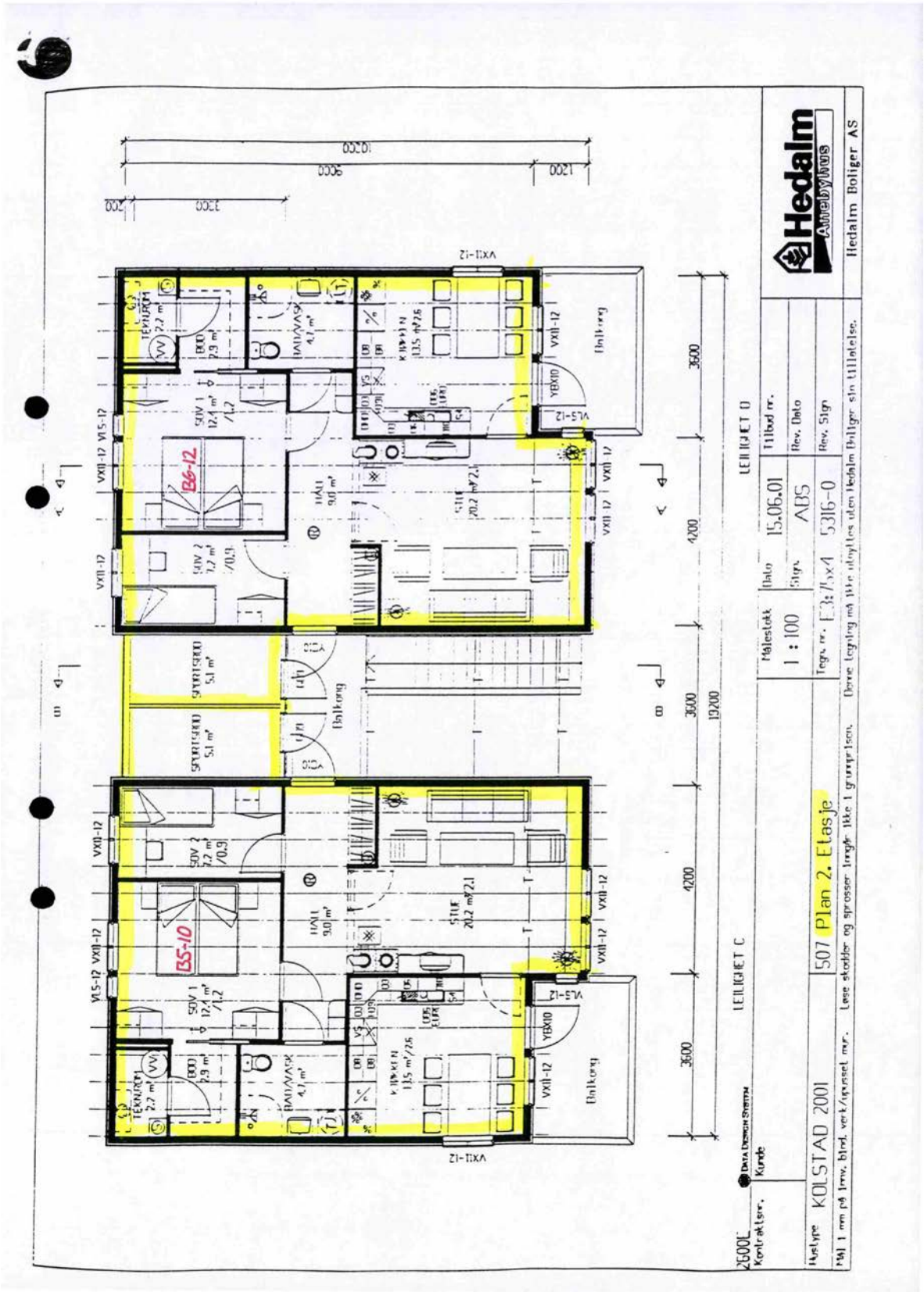


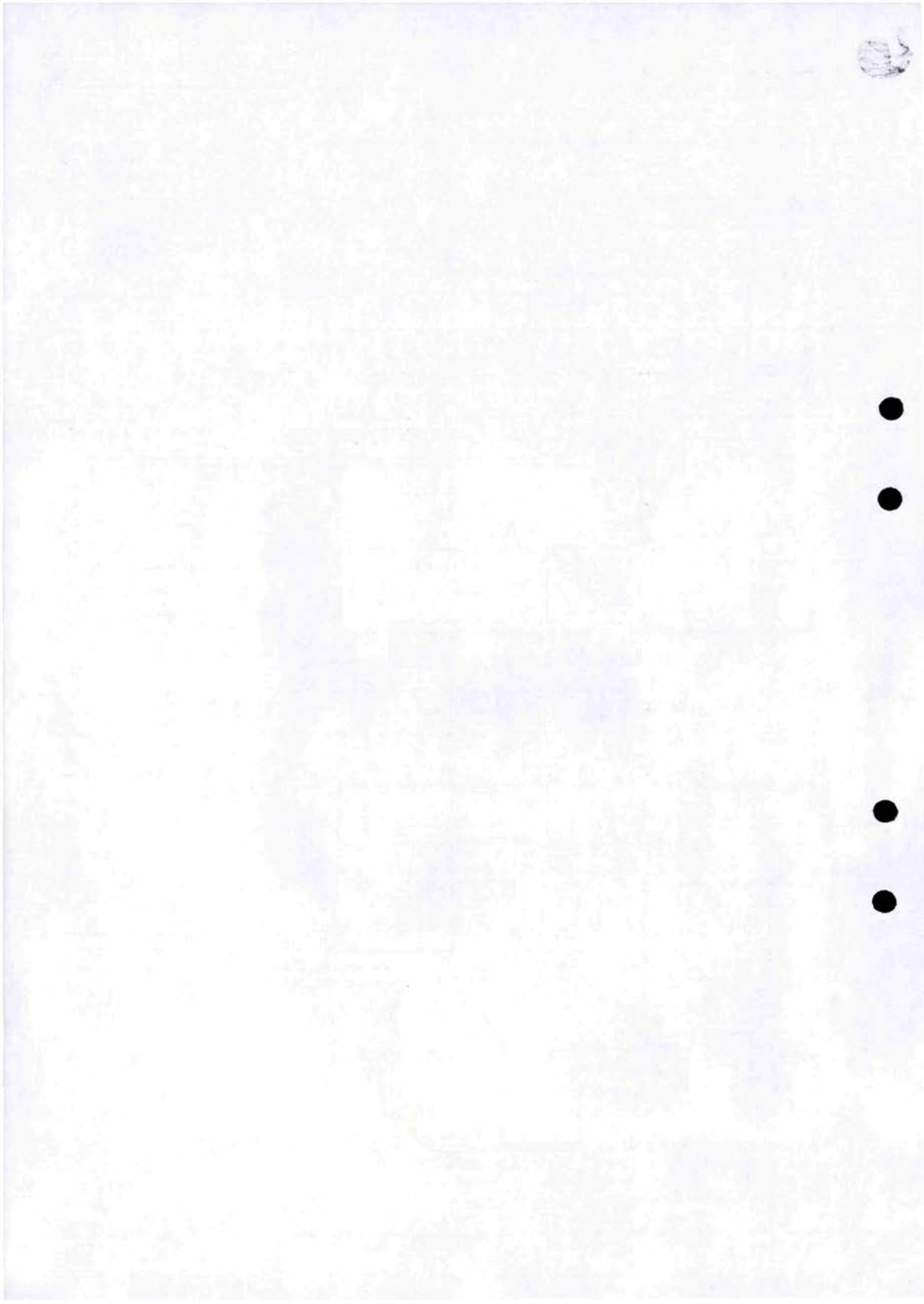

Hedalm
Arkitektkontor
Hedalm Boliger AS
LEILIGHET D
LEILIGHET C
B4-B
B3-6
Prosjekt KOLSTAD 2001
507 Plan 2. Etasje
Målestokk 1 : 100
Dato 15.06.01
Sign. ABS
Tegn. nr. 5316-0
Rev. Dato
Rev. Sign
Tilbud nr.
Kunde
Konstruktør
Dette tegning må ikke utleveres uten Hedalm Boliger sin tillatelse.
Les skalter og sprosser trygt ikke i grunnriss.
Bal 1 mm på trev. bind. vert/sprosset mur.
Balkong
Teknisk
Bad/vask
Stue
Sov 1
Sov 2
Gang
Sprinkler
VX11-12
VX10-12
VS-12
YE8X10
3600
4200
19200

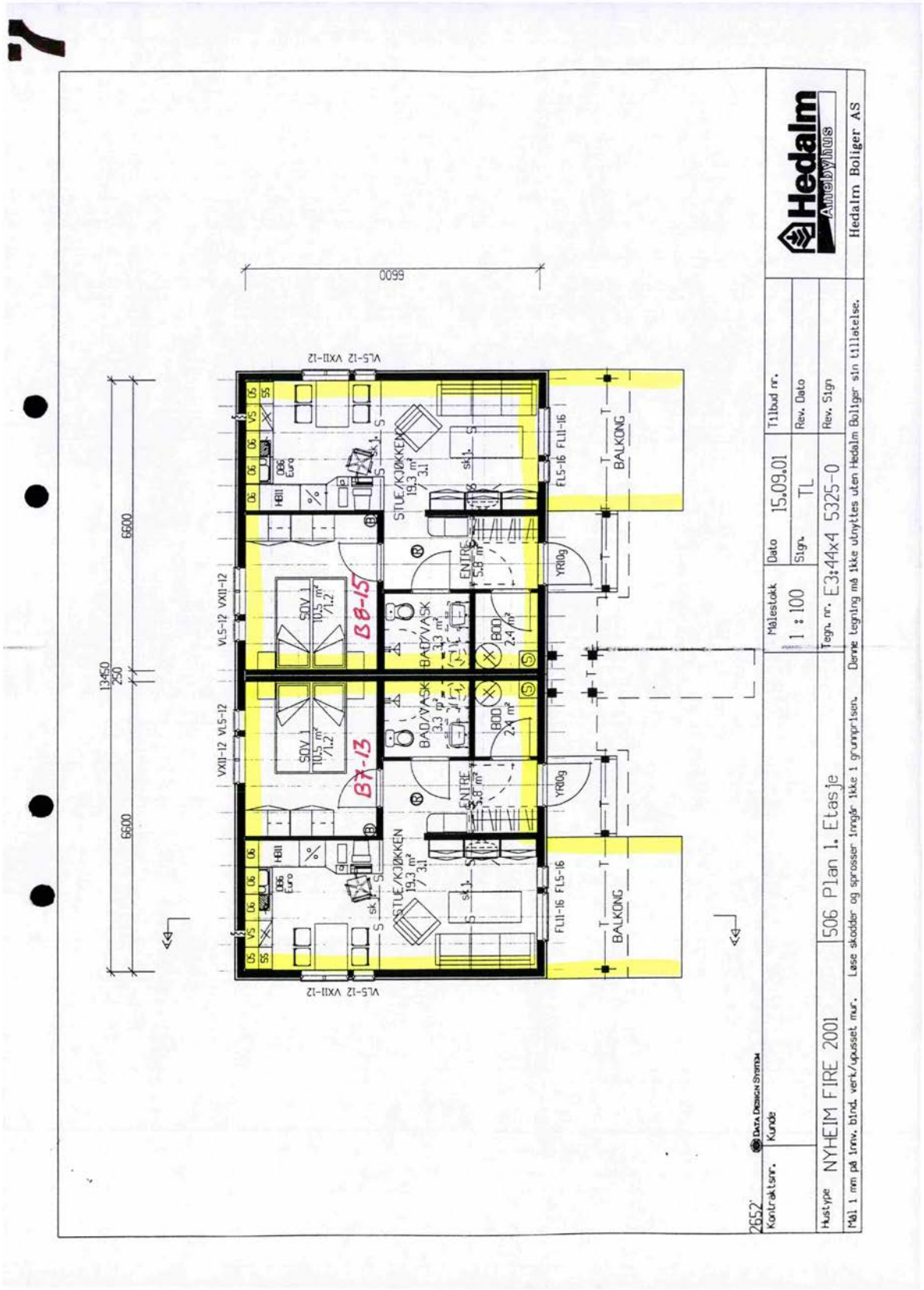


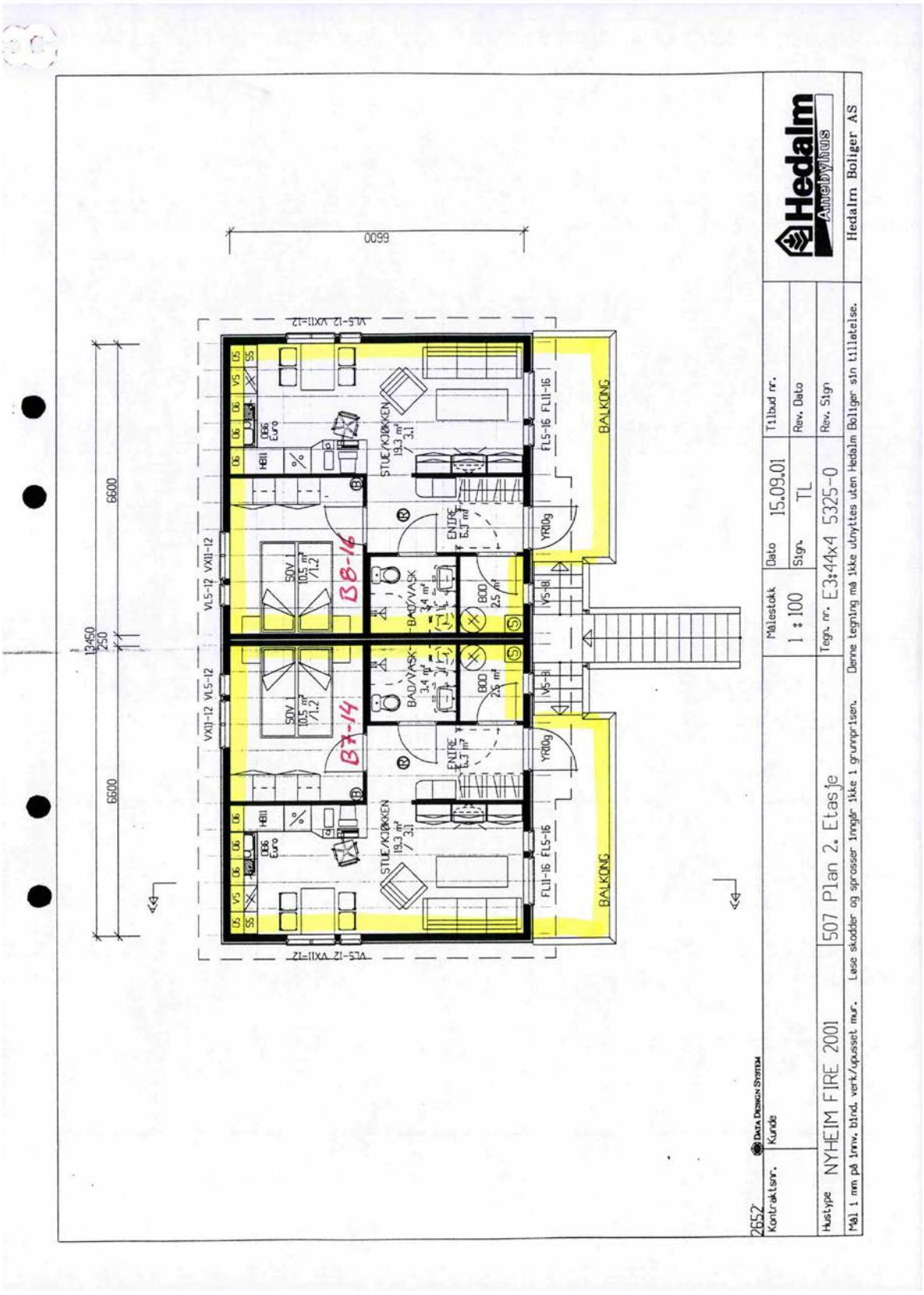

LEILIGHET A
LEILIGHET B
Balkong
Hedalm Boliger AS
Hedalm Arealbygg
Målestokk 1 : 100
Dato 15.06.01
Sign. ABS
Tegn. nr. F13475x4 5316-0
Husype KOLSTAD 2001
506 Plan 1. Etasje
Kontraktsnr.
Kunde
2600E

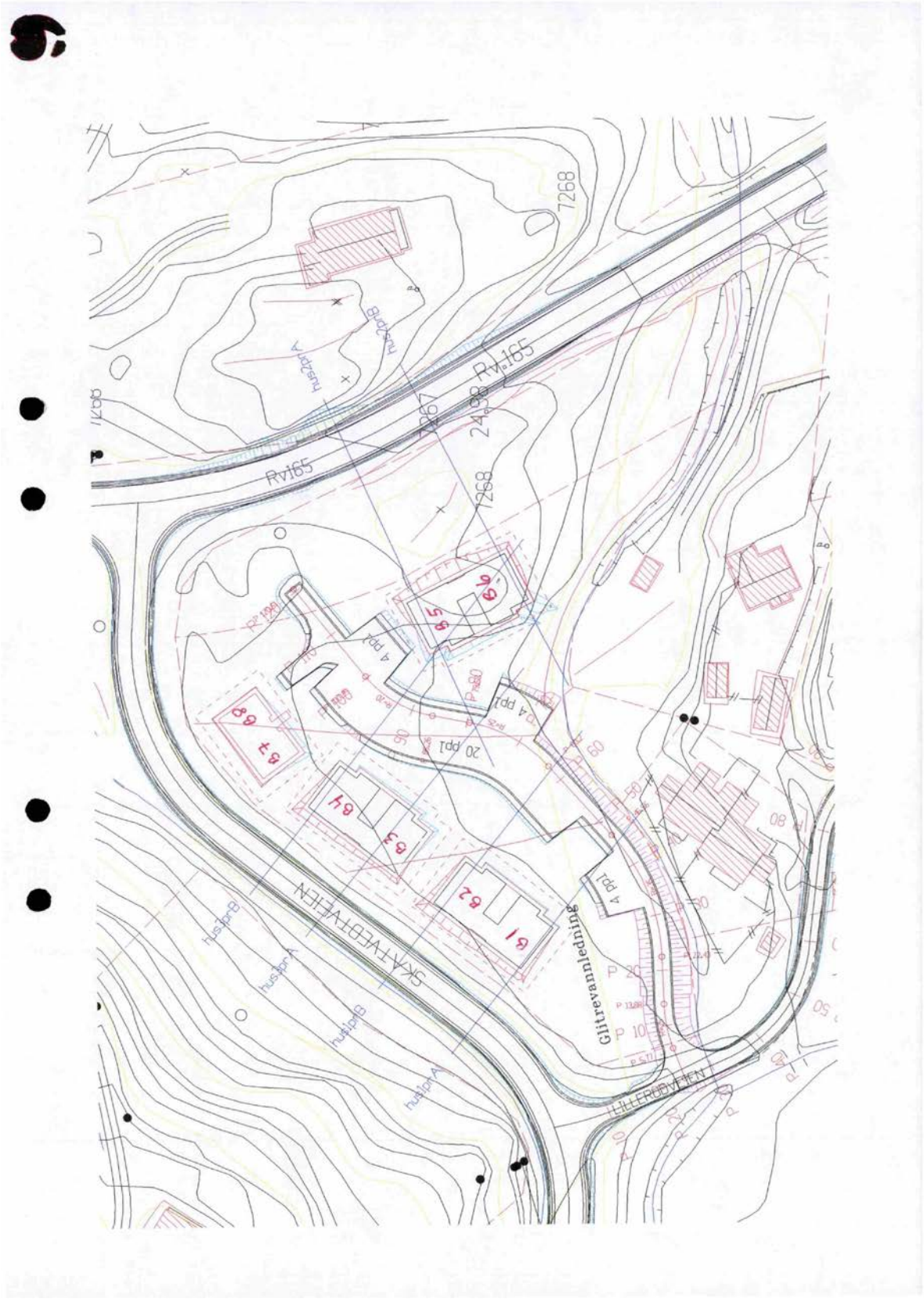



Hedalm
Hedalm Boliger AS
LEILIGHET C
LEILIGHET D
B6-12
B5-10
Balkong
Balkong
Balkong
Balkong
Målestokk
1 : 100
Dato
15.06.01
Sign.
ABS
Tegn. nr.
5316-0
Rev. Dato
Rev. Sign
Tilbud nr.
Kunde
Kontraktsnr.
Husfype KOLSTAD 2001
507 Plan 2. Etasje
Hvis 1 mm på trew. blad. verk/opprint mer. Lese stokker og grosser bregde ikke i grunnplan. Denne tegning må ikke utlevers uten Hedalm Boliger sin tillatelse.




6600
13450
250
6600
6600
VLS-12 VXII-12
VXII-12 VLS-12
VLS-12 VXII-12
B8-15
B7-13
SOV 1
10.5 m²
1.2
STUE/KJØKKEN
19.3 m²
3.1
BAD/VASK
3.3 m²
ENTRE
5.8 m²
BOD
2.4 m²
HALL
VS
SS
OS
GS
Euro
FLS-16 FLII-16
YR10g
BALKONG
Hedalm
Arendalhus
Hedalm Boliger AS
Tilbud nr.
Rev. Dato
Rev. Sign
Dato 15.09.01
Sign. TL
Målestokk 1 : 100
Tegn. nr. E3:44x4 5325-0
Kontraktsnr.
Kunde
2652
DATA DESIGN SYSTEM
Hustype NYHEIM FIRE 2001
506 Plan 1. Etasje
Mål i mm på innv. bind. verk/opusset mur. Lese skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger sin tillatelse.


6600
6600
6600
13450
250
BALKONG
BALKONG
STUE/KJØKKEN
19.3 m²
3.1
ENTRE
5.3 m²
BAD/VASK
3.4 m²
BOD
2.5 m²
SOV 1
10.5 m²
1.2
B8-16
B7-14
Hedalm
Arnebybruk
Hedalm Boliger AS
Målestokk
1 : 100
Dato
15.09.01
Sign.
TL
Tilbud nr.
Rev. Dato
Rev. Sign
Tegn. nr. E3:44x4 5325-0
507 Plan 2. Etasje
Hustype NYHEIM FIRE 2001
Kontraktsnr.
Kunde
2652
Mål 1 mm på 1mtr. blind. verk/upusset mur.
Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger sin tillatelse.


Rv165
7268
SKÅTVEDTVEIEN
Glitrevannledning
LILLEROØVEIEN
65
66
67
68
61
62
63
64
20 ppl
4 ppl

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Plassen 7B, 3475 SÆTRE
Gnr 253, bnr 47, snr 11, , Gnr 253, bnr 1, , i Plassen Boligsameie med orgnr.: 993979023 i Asker kommune.
Oppdragsnr. 6010260255

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6010260255
Sist oppdatert 09.10.2026

Christoffer Mazarino
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 918 13 202
E-post: christoffer.mazarino@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet