

Velkommen til

Slottsberget 69, 1385 Asker

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Slottsberget 69,
1385 Asker

Lys 2-roms i høy 1.etg | Solrik balkong og flott utsikt | Balansert ventilasjon| Rolig beliggenhet ved marka |Parkering

En gjennomgående 2-roms beliggende i høy første etasje. Her bor du i rolige og tilbaketrukne omgivelser, med skogen som nærmeste nabo. Fra stuen er det utgang til en balkong med utsikt over det grønne landskapet – et fint sted for morgenkaffen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med et separat kjøkken med spiseplass, og en stue som gir rom for en sofagruppe. Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til busstopp.

Høydepunkter:
- Balansert ventilasjon
- Høy 1.etasje uten innsyn
- Gjennomgående planløsning
- Rikelig m/naturlig lys inn i leiligheten
- Solrik, usjenert balkong m/flott utsikt
- Umiddelbar nærhet til turmuligheter
- Vinduer og balkongdør fra 2012
- Kjøkken og overflater 2018
- Parkering





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!



Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
Tlf: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Andel fellesgjeld	kr	62 201
Pris ink fellesgjeld	kr	3 052 201
Omkostninger	kr	45 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 097 291
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 149

BRA Total/BRA-i	53/53 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1969
Etasje	1
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Slottsberget 69, 1385 ASKER

Registerbetegnelse
Gnr. 89, bnr. 280, ideell andel 1/1
, andelsnr. 45 i Slottsberget Borettslag med orgnr.: 936434339 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
Velkommen til Slottsberget, en rolig og tilbaketrukket adresse på Vardåsen. Her bor du med skogen som nærmeste nabo, og fra balkongen kan du nyte utsikten over det grønne landskapet. Samtidig er hverdagens logistikk enkel, med gangavstand til barnehager og skoler.

Dette er et område som inviterer til et aktivt friluftsliv. Rett utenfor døren starter turstiene som tar deg opp til toppen av Vardåsen for panoramautsikt, eller videre inn i Vestmarka. Her er det også ski-in-ski-out. Populære turområder som Semsvannet og Skaugumsåsen er også bare en kort kjøretur unna. For barna finnes det trygge lekeområder, og Vardåsen skole og Dikemark idrettsanlegg med fotball- og friidrettsbane er innen gang- og sykkelavstand.

De daglige innkjøpene gjør du enkelt på Coop Extra Vardåsen, som ligger en kort spasertur unna. For et større utvalg er Liertoppen Kjøpesenter og Asker sentrum kun en 10-minutters kjøretur fra boligen. Asker byr på alt fra spesialbutikker og Asker Mathall til et rikt restaurantliv med favoritter som Porfavor Tapas & Vinbar. Fra Asker stasjon tar toget deg til Oslo S på rundt 20 minutter.

Hverdagslogistikken er enkel da det er kort vei til offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger på Vardåsen kun 2 minutter gange fra leiligheten. For øvrig ligger både Dikemark og Grobråten syd bussholdeplassen ca. 900 meter fra leiligheten.

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.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 53 m²
BRA totalt: 53 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 53 m² Entré, bad, bod, kjøkken, soverom, stue, vaskerom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
4 m² Balkong

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Antall soverom
1

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 28.09.2026.

Bygning:
Boligblokk oppført i 1969/1970-tallet. Grunnmur i betong. Yttervegger i mur og trekonstruksjon, kledd utvendig med Steniplater og malt panel mot balkonger. Etasjeskiller i betong.

Tak:
Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2012.

Dører:
Balkongdør med stort glassfelt produsert i 2012. Ytterdør entré B30 / 35db. Glatte innvendige dører med dørhåndtak.

Trapper/adkomst:
Felles trapper i betong.

Balkong/terrasse:
Balkong på 4 m² med betonggulv og stål- og betongrekkverk. Balkongen/terrassen er bygget i stål og betong og har adkomst fra stuen.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden.
Varmtvannsbereder fra OSO Hotwater - 2KW fra 2018 på 112 liter, montert på bad i rom med sluk.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Veggmontert ventilator i stål med avtrekk til felles ventilasjonskanal og styring til avtrekk i bad/wc.

Tekniske detaljer:
Eldre panelovner. Dørcalling. Brannalarm/sensor i leiligheten. Brannskille mellom boliger og fellesarealer.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med én automatsikring for hovedsikringskurs, og seks automatsikringer med jordfeilbrytere. Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler, merket i sikringsskapet, datert 10.04.2018.

Er det kursfortegnelse
- Ja
Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
- Ja
Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
- Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Gulv i bad | Det er registrert mangelfull tetting for rørgjennomføringer igjennom gulv. Mangelfull utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer gjennom gulv ved servantskap og toalett. Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringene medfører risiko for fuktinntrenging i gulvkonstruksjonen ved vannbelastning. Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringene må

utbedres med egnet og dokumentert løsning mot gulvets tettesjikt.

- Vegger i bad | Veggoppbyggingen fremstår uten dokumentert løsning for tetting ned mot gulvets foliemembran. Det er registrert antydning til tidligere fuktpåvirkning i vegg mot kjøkken. Mangelfull utførelse av tetting mellom gulvets foliemembran og vegg. Mangelfull tetting mellom gulv og vegg medfører risiko for fuktinntrenging i vegg- og gulvkonstruksjonen ved vannbelastning. Det er i tillegg antydning til tidligere fuktpåvirkning i vegg mot kjøkken. Veggens tettesjikt må utbedres med en dokumentert våtromsløsning med tilfredsstillende overgang og tetting mot gulvets tettesjikt for eksempel ved etablering av systemgodkjente våtroms-panelplater utført av fagperson.

- Gulv i vaskerom | Vaskerommets gulv vurderes til TG3 på grunn av registrerte utettheter ved rørgjennomføringer i gulv og mangelfull utførelse/tetting ved terskel. Gulvet har ikke eget sluk. Ved lekkasje vil forholdet medføre økt risiko for fuktbelastning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Mangelfull tetting ved rørgjennomføringer og terskel. Lekkasje vil kunne forårsake fuktskader på tilliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere et tett og funksjonelt gulvsystem med tilfredsstillende utførelse ved rørgjennomføringer og terskel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Sanitærutstyr bad | Sanitærutstyr er delvis skiftet i forbindelse med oppgraderinger i 2018. Deler av sanitærutstyret har derfor en alder på ca. 8 år, mens alder på øvrig utstyr er ukjent. TG2 er gitt på grunn av ukjent alder på deler av sanitærutstyret og bruksslitasje. Forholdet har begrensede konsekvenser så lenge sanitærutstyret fungerer som normalt. Ved funksjonssvikt kan det oppstå behov for utskifting.

- Fast inventar bad | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Alders- og bruksslitasje. Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

- Dokumentasjon bad | Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2. Fullstendig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 er ikke fremvist. Mangelfull dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets skjulte konstruksjoner og forventet levetid.

- Sanitærutstyr vaskerom | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Ingen årsak utover normal alder- og bruksslitasje. Redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting av sanitærutstyr.

- Vegger i vaskerom | TG2 er gitt på grunn av at veggene har malt overflate, uten at det er fremlagt dokumentasjon på at veggoppbygningen er utført med en fuktbestandig løsning. Veggene har malt overflate, uten dokumentert fuktbestandig løsning. Ved direkte vannsøl kan fukt medføre skade på underliggende konstruksjoner.

- Vann- og avløpsrør | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40–50 år avhengig av type rør. Deler av røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det er samtidig fremvist dokumentasjon på rørarbeider og utskiftinger i forbindelse med oppgraderinger i 2018. Alder og omfang på gjenværende røropplegg er ikke fullt ut kjent. TG2 er gitt på grunn av alder på deler av det synlige røropplegget og ukjent alder på øvrige deler. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

- Innvendige dører (dørhåndtak) | Enkelte dørhåndtak har redusert funksjon og har behov for utskiftning. Slitasje fra bruk og aldring. Konsekvensen av forholdet er at dørhåndtaket kan slutte å fungere som tiltenkt.

- Kjøkkeninnredning | Det er observert skader på enkelte fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Innredningen er av eldre dato og har slitasje. Årsaken til skadene er ikke kjent. Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

- Veggoverflater | Vegger har bruksslitasje og merker etter tidligere installasjoner. Bruksslitasje og alder. Redusert overflatekvalitet og behov for overflateutbedring eller utskifting ved behov.

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
Styret forvalter parkeringsplassene på eiendommen. Det er ikke faste plasser, men det følger rett til bruk av 1 stk p-plass per bolig. Bruk ut over dette kreves godkjent av styret.

Standard
Leiligheten ligger i høy første etasje i en boligblokk oppført i 1969 og har en praktisk to-roms planløsning. Boligen inneholder entré, stue med direkte utgang til balkong, separat kjøkken med spiseplass, soverom, bad, vaskerom og en innvendig bod. I 2018 ble det gjennomført oppgraderingsarbeider på bad, kjøkken og vaskerom med tilhørende rørleggerarbeider, og vinduer samt balkongdør har to-lags glass fra 2012.

Entré:
Entréen har laminat på gulvet og malte veggflater. Rommet gir adkomst videre inn til stuen, våtrommene og den innvendige boden, og er utstyrt med dørcalling på veggen.

Stue:
Stuen har laminat på gulv, malte vegger og plass til sofagruppe og mediemøbler. Rommet har store vindusflater samt balkongdør i glass, og fra stuen er det direkte utgang til balkongen. En bred skyvedør åpner inn mot soverommet, og det er direkte inngang til kjøkkenet.

Balkong:
Den vestvendte balkongen er oppført i stål og betong med betonggulv og rekkverk i stål og betong. Uteplassen har adkomst fra stuen via balkongdør med stort glassfelt, og gir plass til et kafésett.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med spiseplass og har en målt himlingshøyde på 2,48 meter. Innredningen har glatte, hvite fronter og laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Rommet er utstyrt med en veggmontert ventilator i stål med avtrekk til felles ventilasjonskanal og styring til avtrekk i bad og wc, samt avtrekk tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Soverom:
Soverommet ligger i tilknytning til stuen med adkomst via skyvedør. Rommet har laminat på gulv, malte overflater og vindu mot grøntarealene, med plass til seng og nattbord.

Bad:
Badet har linoleum og foliemembran på støpt baderomsgulv med oppbrett mot malte veggflater og murpuss. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med servant, speilskap, gulvstående klosett og dusjkabinett. I rommet er det montert en varmtvannsbereder på 112 liter fra OSO Hotwater, og det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:
Vaskerommet er et separat rom utstyrt med vegghengt utslagskum med varmt- og kaldtvannskran. Gulvet er belagt med linoleum med oppbrett mot malte overflater på veggene.

Bod:
Boden er plassert innvendig i leiligheten med adkomst fra entréen. Rommet har gulvbelegg og gir lagringsplass for diverse utstyr.

Overflater:
Gulv: Laminat i entré, stue, soverom og kjøkken. Gulvbelegg i bod, bad og vaskerom.
Vegger: Sparklet og malte plater samt murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten.

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, soverom, bad,

vaskerom og bod.

Leiligheten har utgang fra stue til balkong på 4 m².

Byggeår
1969

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2018:
- Oppgradering av leilighet, herunder bad, kjøkken og vaskerom
- Rørleggerarbeider utført av Andresen & Sønnen AS
- Montering av ny varmtvannsbereder (OSO Hotwater, 112 liter)
- Montering av AMS-måler i sikringsskap

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 9033.4 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 9 033,4 m². Tomten er fellesareal for borettslaget. Eiendommen er en naturtomt beliggende i et skogkledd og rolig område

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 62 201,-
Omkostninger	Kr 45 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 097 291,-

Kjøpsomkostninger
Kr. 2 990 000 Prisantydning
Kr 62 201 Andel av fellesgjeld
Kr 3 052 201 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
kr. 39 000 Etableringskostnader
kr. 5 000 Andelskapital
Kr. 45 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 53 690 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 3 149,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, vaktmestertjenester, div. vedlikehold, fiberaksess, tv/internett pakke, strøm fellesområder, bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

I nye borettslag er det normalt at felleskostnadene justeres noe opp i oppstartsfasen, for eksempel dersom eierne i borettslaget på årsmøtet stemmer over tjenester som skal inkluderes i fellesutgiftene. Kjøper må derfor påregne at felleskostnadene kan øke noe.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
3282

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 62 201

Kommentar fellesgjeld: Fellesgjelden er avdragsfri første 10 årene, og betales via fellesutgiftene. Etter 10 års avdragsfrihet estimeres renter og avdrag til 418,- i måneden, som fremdeles vil betales via fellesutgiftene. Det gjøres derfor oppmerksom på at fellesutgiftene kan øke med 133,- etter 10 år når avdragsfriheten utgår.

Fellesgjelden er opprettet for å oppgradere fasader og inngangspartier, beplantninger på fellesområde, oppmåling, gebyrer, dokumentavgift for kjøp av borettslagets eiendom lagt ut av tiltakshaver, samt etablering av et antall ladestasjoner på parkeringsplassen.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Ingen eiendomsskatt i Asker kommune.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Eiendommen er nyere tid blitt opprettet som et borettslag, og har ikke fått fastsatt formuesverdi. Kjøper må påregne at formuesverdi fastsettes av Skatteetaten i første ligningsår.

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 05.07.1971, og senere ferdigattest den 07.11.1974 for boligblokk med 52 leiligheter. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er utsendt ferdigattest den 02.12.2016 for installasjon av brannalarmanlegg i 52 leiligheter fordelt på 6 oppganger, samt fellesområder i kjellere Slottsberget 59-69.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger.

Reguleringsplan
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), vedtatt 13.06.2023. I kommuneplanen er 8 933 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og 100 m² er avsatt til Boligbebyggelse, Framtidig (områdenavn VA7, hvor det er kommende en lekeplass som vil deles og benyttes av alle Slottsberget velforening). Eiendommen er også underlagt bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, som legger føringer for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen har to kulturminner registrert i matrikkelen (lokalitetsnr. 151420 og 151449) med vernestatus 'Fredningssak pågår'. Dette innebærer at en formell fredningsprosess etter Kulturminneloven er igangsatt. Inntil saken er avgjort, skal eiendommen behandles som om den var fredet. Alle tiltak som kan påvirke kulturminneverdiene, krever dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H370_1: Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler). Innenfor denne sonen tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget skal på forhånd avklares med ledningseier.
- Hensynssone H370_2: Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler). Ved arealplanlegging og søknad om tiltak skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg for personopphold dokumenteres. Bygninger skal plasseres med avstand til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.
- Hensynssone H570_1: Bevaring kulturmiljø. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær skal bevares. Ved søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om tiltaket vil forringe landskapskvalitetene. Ferdsel som kan skade kulturmiljøet er ikke tillatt.

Området er under regulering, og ligger under et vekstområde. Det må derfor forventes at det er mulig det kan komme ny bebyggelse i området. 3203-89/278 er avsatt til boligbebyggelse. Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter for andelen:
Ingen.

Tinglyste heftelser og rettigheter for eiendommen:
1769/900002-1/100 04.07.1769 ERKLÆRING/AVTALE
Ang havn og åvirke for plassen Holetein
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1839/900012-1/100 04.10.1839 ERKLÆRING/AVTALE
Forlik om Solbergs Møllebruk med vannfall, jfr. dok. nr 4. skylddeling

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1843/904739-1/100 06.10.1843 ERKLÆRING/AVTALE
Forlik av 29.08.1843 mellom eierne av d.e. og Sebjørnsrud og fl.e. om havnerettens utøvelse i den felles utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1851/900020-1/100 04.07.1851 ERKLÆRING/AVTALE
Retten til en holme er omtvistet under forretningen
Jfr. dok 2 - tgl 04.10.1839
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1919/342-1/100 24.01.1919 ERKLÆRING/AVTALE
Ekspropriasjon av 19.08.1918 til anbringelse av stolper for anlegg av kraftledninger fra Hokavikvasdraget til Asker jernbanestasjon tilhørende staten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1922/13-1/100 17.03.1922 BESTEMMELSE OM GJERDE
Skjøte på gnr 90 bnr 24 Solvang som er del av d.e. hvorved gjerdeholdet mot gnr 90 bnr 4 Solberg østre påhviler d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1928/13-1/100 14.12.1928 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1929/24-1/100 30.08.1929 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1931/908168-1/100 29.08.1931 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1955/129-1/100 06.01.1955 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Gjelder Asker kommunale elektrisitetsforsyning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Asker kommunale Elektrisitetsforsyning (AKE) gis vederlagsfri og rettsgyldig rett til å bygge en 17 kV linje på sydsiden av Heggedalsveien frem til ny stolpetransformator på gnr 89 bnr 1, eid av Oslo kommune. AKE har rett til å foreta nødvendig rydding og beskjæring av trær, samt å legge opp ledninger for veilys og lavspent fordeling på høyspentstolpene. AKE er pliktig til å flytte linjen uten utgift for Oslo kommune dersom veivesenet utvider eller omligger veien.

1958/909906-1/100 07.11.1958 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1968/549-1/100 25.01.1968 SKJØNN
Ang anlegg av kraftledning
Overleveringsforretning av de eksprop. rettigheter til Buskerud Kraftverker
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
1995/4810-1/100 22.02.1995 ** DIVERSE PÅTEGNING
Overdragelse av rettigheter
Rettighetshaver: Buskerud Energi AS
1998/4980-1/100 24.02.1998 ** DIVERSE PÅTEGNING
Overdragelse av rettigheter
Rettighetshaver Buskerud Nett AS

1971/9676-2/100 27.11.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Vedr bebyggelse på d.e. hus 1-8, hvoretter bekreftes at boligen ikke skal ligge nærmere hverandre enn 8 m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1972/434-1/100 09.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Ang tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1972/12462-1/100 26.09.1972 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1974/5643-1/100 22.04.1974 SKJØNN
ang. ekspr. av rettigheter for framføring av kraftledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1974/17637-1/100 30.11.1974 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1982/25880-1/100 06.12.1982 ERKLÆRING/AVTALE
Avtale hvoretter Asker Elverk har overtatt eiend.retten til en høyspent kraftledning over d.e. med tilh. rettigheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Asker Elverk (AKE) gis tillatelse til å ombygge en eksisterende høyspent kraftledning (132 kV) over gnr 89 bnr 1, eid av Dikemark sykehus. Den eksisterende ledningen erstattes med en ny, men ledningstraséen forblir uforandret. Grunneier er ansvarlig for rydding av linjetraséen, og trevirket tilfaller grunneier. Byggeforbudet endres til at bebyggelse ikke kan være nærmere ledningens senterlinje enn 13 meter. Eventuelle skader og ulemper på eiendommen skal kompenseres.

1983/1278-1/100 17.01.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT

Overenskomst mellom eieren av d.e. og Asker kommune vedr. Nye Dikemark kloakkpumpestasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Asker kommune gis vederlagsfritt rett til å anlegge og drive en kloakkpumpestasjon med tilhørende ledninger på gnr 89 bnr 1, eid av Oslo kommune. Asker kommune skal erstatte mulige skader og sette terrenget i stand etter arbeidene, og har fri adgang for tilsyn og vedlikehold. Oslo kommune er forpliktet til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter, eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige.

1983/1279-1/100 17.01.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT
Overenskomst mellom eieren av d.e. og Asker kommune vedr. nytt vannbasseng på Slottsberget m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Asker kommune gis vederlagsfritt stedsevarende rett til å anlegge og drive et vannbasseng (1500 m3) på Slottsberget på gnr 89 bnr 1, inkludert adkomstvei og forbindelsesledning. Asker kommune får også rett til å overta drift og vedlikehold av eksisterende og nye ledningsanlegg for vann og kloakk. Oslo kommune er forpliktet til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter, og ikke nærmere enn 10 meter fra det nye bassenget. Asker kommune skal erstatte mulige skader og vedlikeholde adkomstveien.

1985/30274-1/100 23.09.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Overenskomst med eier av gnr 7 bnr 1 om vannledninger over d.e. på forskj. vilkår
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Oslo kommune gis rett til å legge hovedledninger for vann og avløp fra "Drengsrud V" over gnr 89 bnr 24, eid av Oslo kommune, frem til Asker kommunes ledningsanlegg på "Vardåsen". Oslo kommune eller den som kjøper arealet har rett til å knytte seg til ledningsanlegget uten refusjon. Grunneier er forpliktet til ikke å foreta arbeider som kan skade ledningene eller gjøre dem utilgjengelige, som å bygge over eller fylle opp. Eventuell flytting av ledningene skal skje uten utgift for kommunen eller kjøper av arealet.

1986/4452-1/100 07.02.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Overenskomst med Asker Elverk ang. kraftoverføringsanlegg på d.e. og gnr 88 bnr 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Asker Elverk gis stedsevarende rett til å bygge, drive, vedlikeholde, fornye og ombygge en ca. 295 meter lang 20 kV kraftledning med master, transformatorer og kabelanlegg over gnr 89 bnr 271. Asker Elverk har rett til fremkomst og til å rydde et 5 meter bredt belte på hver side av ledningstraséens midtlinje. Grunneier er forbudt å oppføre hus eller innretninger innenfor 6 meter fra ledningens ytterfaser, med unntak for mindre viktige bygninger som garasjer. Erstatning for rettighetene er satt til 0,- NOK.

1986/25558-1/100 29.08.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 47
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Oslo kommune gir herved kjøperen av Verkensveien 26, gnr. 89 bnr. 47, og senere eiere av eiendommen, varig bruksrett til kjørbar adkomst over gnr. 89 bnr. 1.

1986/34120-1/100 12.11.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vedrlagsfri grunnavståelse til veg

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Eier av gnr 89 bnr 1, 46 og 48 i Asker avstår vederlagsfritt grunn til Asker kommune for Grobråtenveien, i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Kommunen er uten ansvar for skader på gjerder som ikke står i lovlig avstand fra veien ved vedlikehold eller tekniske anlegg innenfor avstått veigrunn. Eier påtar seg ingen forpliktelser til eventuell opparbeidelse av veien.

1988/397-3/100 07.01.1988 ERKLÆRING/AVTALE
Overenskomst om rett f.Asker kommune til bygging, drift, og vedlikehold av kloakkpumpestasjon div. ledninger, vannbasseng, adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1989/7814-2/100 10.03.1989 SKJØNN
vedr. reg.plan for Heggedalsvn Badstuv-Solberg Skole
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

1989/28221-1/100 21.08.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Ang private felles vann- og kloakkledninger m.v
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Eier av gnr 89 bnr 1 forplikter seg til å tinglyse en erklæring som gir Asker vann- og kloakkvesen rett til å avstenge og forsegle felles hovedstoppekran for fellesanlegget eller stoppekran for egen eiendom. Eier forplikter seg videre til å delta i felles reparasjon og vedlikehold av felles vann- og kloakkledninger med de andre eiendommene. Felles eiendommer gis rett til å ha både felles og enkelte ledninger på eiendommen, med tillatelse til nødvendig reparasjon og ettersyn.

1992/16195-1/100 29.06.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Asker Elverk (AKE) gis tillatelse til å sette opp og ha stående en prefabrikert transformatorkiosk og anlegge en 24 kV jordkabel (640 meter) over gnr 89 bnr 1, eid av Oslo Kommune. AKE gis nødvendige rettigheter til anlegg, drift, vedlikehold, reparasjon og fornyelse, inkludert rett til å legge flere kabler i grøften, samt adkomst for utførelse av arbeider. AKE må varsles før graving eller annen virksomhet nær anlegget, og erstatning for skader på eiendommen under drift eller uforutsette skader dekkes separat. Vederlaget for rettighetene er satt til 0,- NOK.

2009/268376-1/200 17.04.2009 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Gnr 89 bnr 21 og 26 gis vederlagsfri bruksrett til kjørbar adkomstvei over del av gnr 89 bnr 1, fra Heggedalsveien via Verkensveien og Dyringveien. Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr 89 bnr 1, og som en rettighet på gnr 89 bnr 21 og 26.

2012/842383-1/200 10.10.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 25
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Kjøperen av Verkensveien 26, gnr 89 bnr 47, og senere eiere av eiendommen, gis varig bruksrett til kjørbar adkomst over gnr 89 bnr 1. Denne erklæringen tinglyses på gnr 89 bnr 1 og kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.

2013/76020-1/200 28.01.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (Stedsevarig rett)
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Hafslund Nett AS (Netteier) gis en stedsevarig rett til å oppføre, drifte, vedlikeholde og fornye en prefabrikkert nettstasjon (kiosk) med transformator og tilhørende kabelanlegg/ luftledningsnett på gnr 89 bnr 1. Grunneier (Oslo universitetssykehus HF) kan ikke oppføre bebyggelse eller beplantning som skader eller hindrer anlegget, og må innhente skriftlig tillatelse for byggetiltak nærmere enn 5 meter, og ingen tiltak innenfor 1,5 meter. Netteier har fri adkomst og plikter å rydde opp etter seg. Grunneier bærer kostnadene ved eventuell flytting av nettstasjonen.

2013/248292-1/200 25.03.2013 RETTIGHET
Rettighetshaver: SOLØR BIOENERGI DIKEMARK AS
ORG.NR: 990 099 634
Bestemmelse om legging av fjernvarmerør og kummer/inspeksjonsluker
Bestemmelse om nødvendig adkomst for vedlikehold
Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Bioenergi AS gis rett til å legge fjernvarmerør med tilhørende trekkledninger i den ubebygde del av gnr 89 bnr 1 og 89 bnr 33 i Asker kommune, som eies av Oslo kommune. Rettigheten er stedsevarende og uten tidsbegrensning, og Bioenergi AS er ansvarlig for skader og terrengrestaurering. Grunneier er forpliktet til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter, eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige. Avtalen ble endret for å fjerne gnr 89 bnr 25, 89 bnr 267 og 89 bnr 268 da disse ikke berøres av tiltaket.

2013/248416-1/200 25.03.2013 LEIEAVTALE
Leie fra dato : 07.01.2013
Leietid : 0 år
Leiebeløp : NOK 0 pr. år
Rettighetshaver: SOLØR BIOENERGI DIKEMARK AS
ORG.NR: 990 099 634
Leietid: Så lenge det leveres varme til sykehusets bygninger, frem til permanent plassering er avklart.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Bioenergi AS (BAS) gis rett til å plassere en midlertidig, flyttbar varmesentral (ca. 75 m2 bygning og 50 m2 kjøreareal) på gnr 89 bnr 1 (Lomannstangen), eid av Oslo universitetssykehus HF. Avtalen er midlertidig og varer til permanent plassering er avklart. BAS dekker alle kostnader til

etablering, drift, vedlikehold og flytting, og har adkomst for vedlikehold og brenselleveranser. Leiekontrakten kan pantsettes og overføres, med spesifikke rettigheter for Innovasjon Norge ved mislighold.

2013/248416-2/200 25.03.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: SOLØR BIOENERGI DIKEMARK AS
ORG.NR: 990 099 634
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

2014/1124226-1/200 19.12.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Asker kommune gis vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende hovedledningsanlegg for vann og avløp på gnr 89 bnr 1 og senere utskilte parseller. Grunneier/bruker 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, med minimum 2.0 m avstand mellom bebyggelse og hovedledning. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell, og vil sette arealene i stand etter arbeid. Erstatning for skade avgjøres ved rettslig skjønn om minnelig overenskomst ikke oppnås.

2014/1124226-2/200 19.12.2014 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

2015/284368-1/200 30.03.2015 FREDNINGSVEDTAK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Forskriften etablerer Blåfjell naturreservat, som berører gnr 89 bnr 1 i Asker kommune. Den forbyr handlinger som forringer verneverdiene, inkludert skade på vegetasjon, forstyrrelse av dyreliv og endringer i naturmiljøet som bygging eller drenering. Motorisert ferdsel er forbudt, og sykling/ridning er begrenset utenfor eksisterende veier/stier. Det gis unntak for sanking av bær/matsopp, jakt, beiting, samt vedlikehold av eksisterende stier/skiløyper og bygninger på gnr 89 bnr 1. Dispensasjoner kan gis for spesifikke aktiviteter.

2021/1048351-1/200 26.08.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 277
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

2024/1024426-1/200 26.01.2024 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver allmennheten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278

Allmennheten gis bruksrett og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen gnr 89 bnr 278, som vist på vedlagt kartutsnitt. Denne erklæringen tinglyses på gnr 89 bnr 278 og kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.

2025/1489030-1/200 04.12.2025 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 95 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275

2026/26896-2/200 09.01.2026 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Gjensidig forpliktelse mellom eiendommene for å oppfylle vilkår fastsatt av Asker kommune i medhold av Plan- og bygningsloven § 19-2, sml § 19-3
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

Eiendommens rettigheter:

2026/26896-1/200 09.01.2026 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 89 BNR: 278
Gjensidig forpliktelse mellom eiendommene for å oppfylle vilkår fastsatt av Asker kommune i medhold av Plan- og bygningsloven § 19-2, sml § 19-3
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
En fremtidig reguleringsplan for gnr 89 bnr 278 og 89 bnr 280 skal sikre rettigheter til strøkslekeplass og aktivitetsarealer, samt regulere en gangtrasé som skal være tilgjengelig for allmennheten. Denne erklæringen er en del av vilkårene for godkjenning av fradeling av ny grunneiendom og kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

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.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Borettslag
Slottsberget Borettslag

Organisasjonsnummer
936434339

Andelsnummer
45

Forretningsfører
Bori Bbl

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

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

Regnskap/budsjett
Budsjett for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet. Eldre panelovner.

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.

Selger har ikke bebodd boligen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruk.

Energikarakter
E.

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

Takst og tilstand
Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 10.08.2026

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
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
VINDUER I BALKONG DØRER BLE SKIFTET I 2011-2012.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?
Ja.
DET ER ET PÅGÅENDE ARBEID MED EN REGULERINGSPLAN FOR NABOEIDOMMEN GBNR. 89/278 FOR FREMTIDIG OPPDELING/UTBYGGING

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja.
SLOTTSBERGET 59-69 BESTÅR AV 52 LEILIGHETER. DENNE ERKLÆRING GJELDER FOR ALLE LEILIGHETENE. SELGER HAR ALDRI BODD I LEILIGHETENE

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
Ja.
BOLIGSALGSRAPPORTER PR. LEILIGHET.

Eier
Andelseier
Slottsberget Holding AS

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

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.

Diverse

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Ringerike 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

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
sara.gasper@em1ostlandet.no
Tlf: 970 82 593

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.



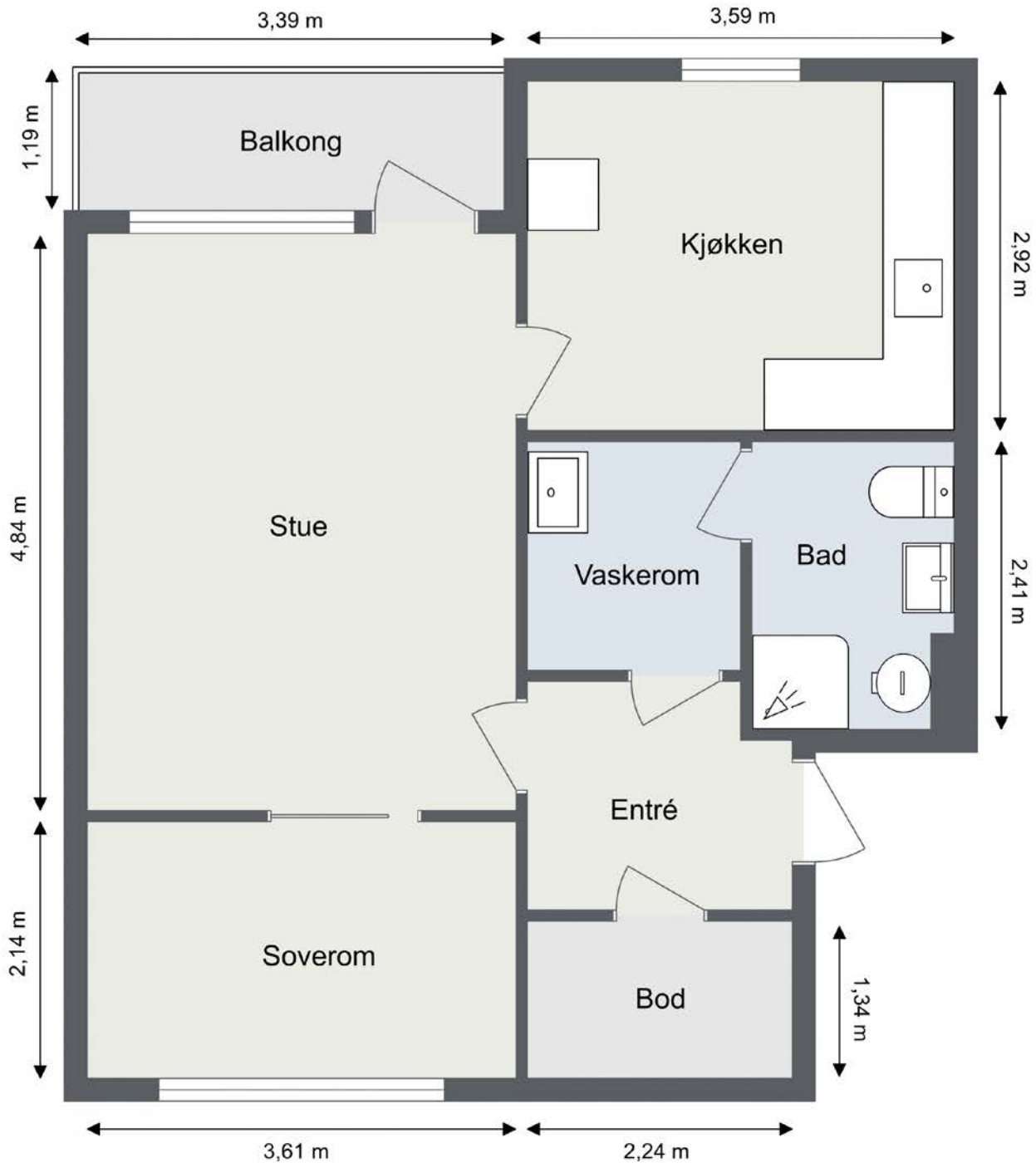








Tyder


3,39 m
3,59 m
1,19 m
Balkong
Kjøkken
2,92 m
4,84 m
Stue
Vaskerom
Bad
2,41 m
Entré
2,14 m
Soverom
Bod
1,34 m
3,61 m
2,24 m
































P



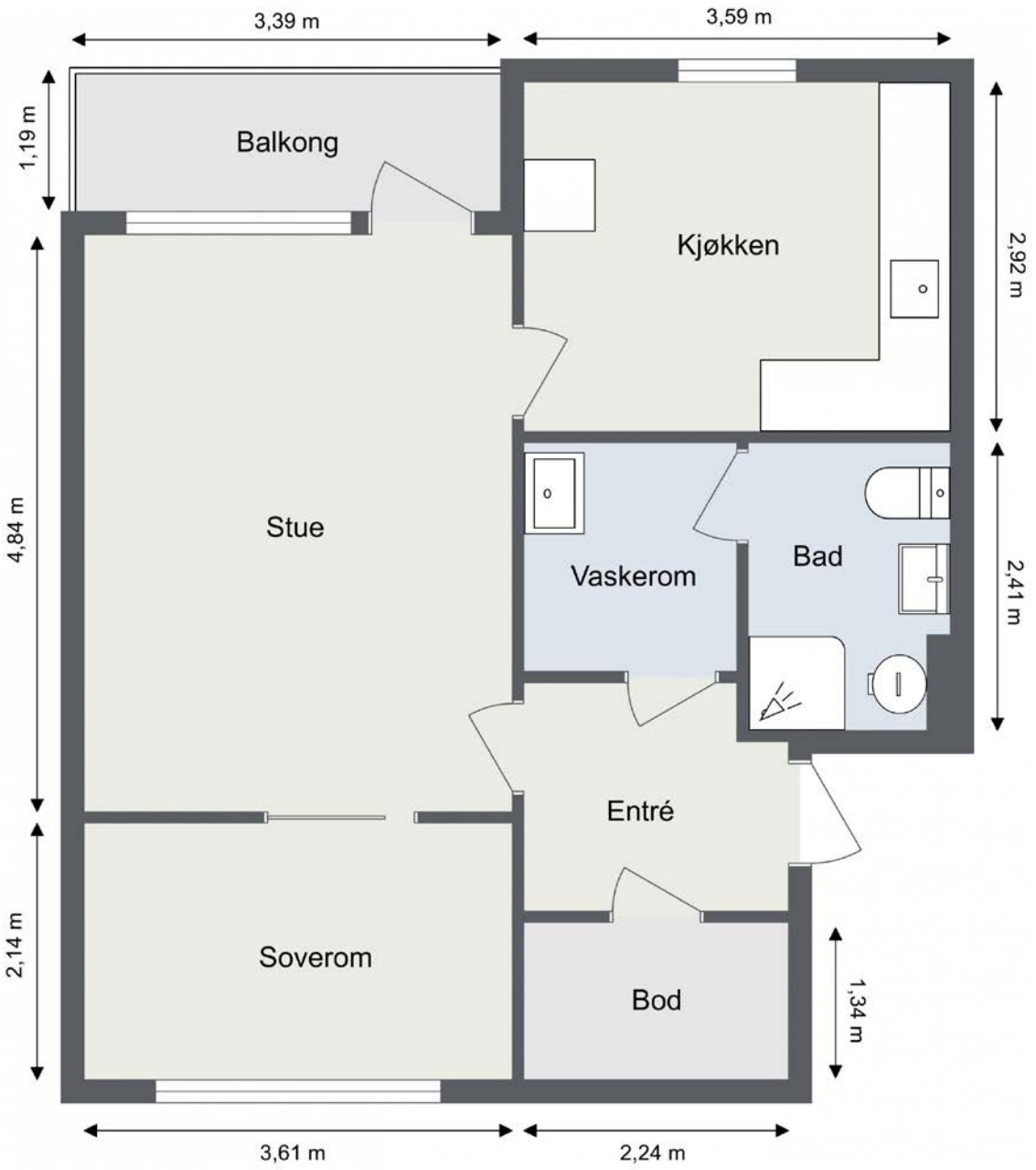






Plantegning

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

SLOTTSBERGET 69

Nabolaget Vardåsen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardåsen Linje 291	**3 min** 0.3 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	**10 min** 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**30 min** 28.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t**

SKOLER

Vardåsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	**16 min** 1.4 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	**7 min** 4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	**11 min** 5.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	**13 min** 6.3 km
Asker videregående skole 486 elever	**11 min** 5.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**13 min** 6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

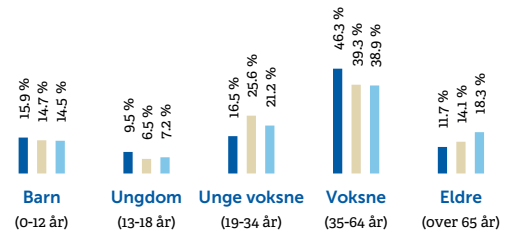
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vardåsen	819	339
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Engelsrud barnehage (1-5 år) 24 barn	**13 min** 1 km
Vardåsen barnehage (1-5 år) 65 barn	**16 min** 1.3 km
Stinaløkka Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	**19 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vardåsen Post i butikk	**16 min** 1.4 km
Coop Extra Drengsrud	**6 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 98/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

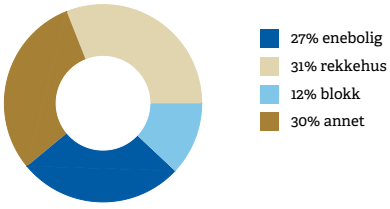
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Dikemark idrettsanlegg Fotball, friidrett	**15 min** 1.1 km
Vardåsen skole Ballspill	**14 min** 1.2 km
EVO Asker Sentrum	**10 min**
Actic Liertoppen	**9 min**

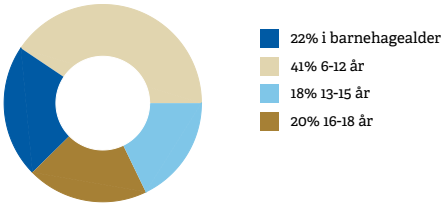
BOLIGMASSE



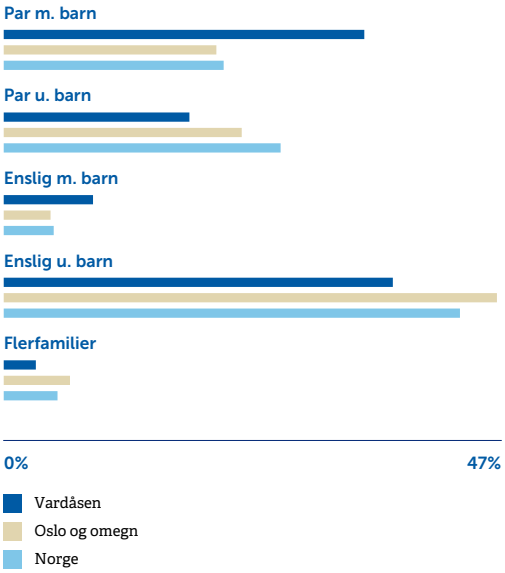
VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	**9 min**
Apotek 1 Hagaløkka	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



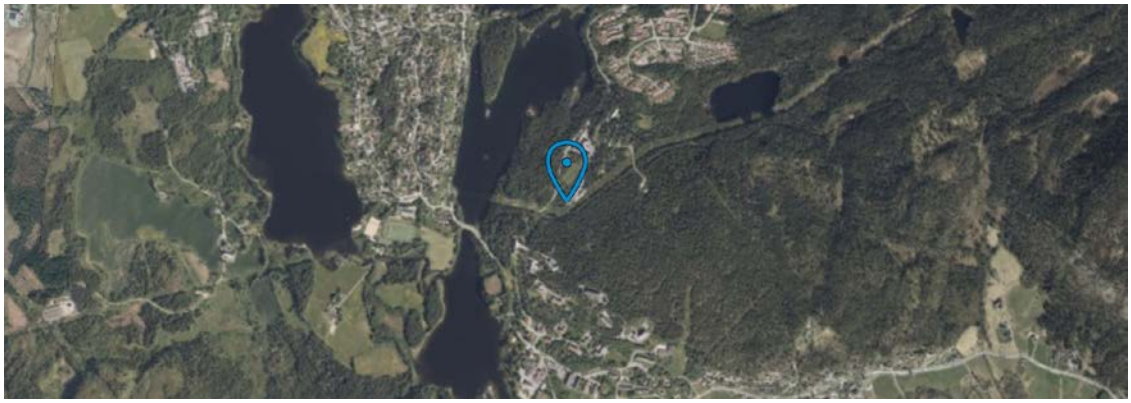
FAMILIESAMMENSETNING

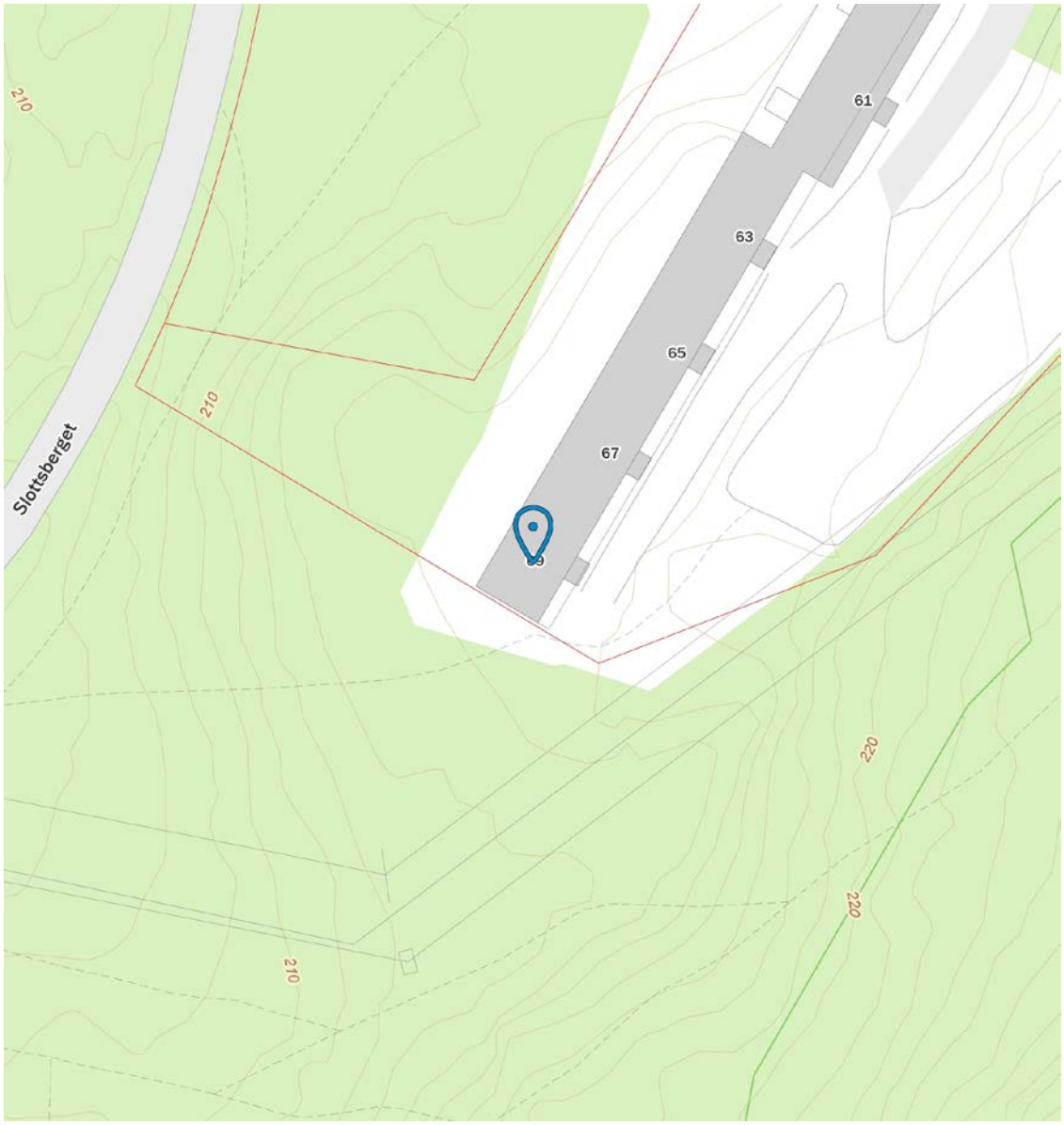


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**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

Tyder

Tilstandsrapport

Slottsberget 69, 1385 Asker

Befaringsdato:	Mandag 10. august 2026
Utskriftsdato:	Mandag 28. september 2026
Referanse:	14070-2

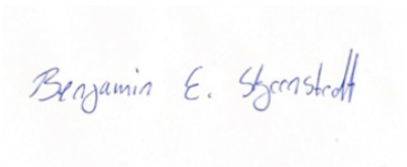
Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Benjamin Stjernstedt

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Gulv i bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert mangelfull tetting for rørgjennomføringer igjennom gulv.	FRA kr. 10 000,- TIL kr. 20 000,-	Side 12
Vegger i bad Våtrom (bad og vaskerom)	Veggoppbyggingen fremstår uten dokumentert løsning for tetting ned mot gulvets foliemembran. Det er registrert antydning til tidligere fuktpåvirkning i vegg mot kjøkken.	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 100 000,-	Side 13
Gulv i vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Vaskerommets gulv vurderes til TG3 på grunn av registrerte utettheter ved rørgjennomføringer i gulv og mangelfull utførelse/tetting ved terskel. Gulvet har ikke eget sluk. Ved lekkasje vil forholdet medføre økt risiko for fuktbelastning og følgeska...	FRA kr. 20 000,- TIL kr. 30 000,-	Side 15

Totalt kostnadsestimat: 80 000kr - 150 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Sanitærutstyr er delvis skiftet i forbindelse med oppgraderinger i 2018. Deler av sanitærutstyret har derfor en alder på ca. 8 år, mens alder på øvrig utstyr er ukjent.	Side 12
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 12
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.	Side 13
Sanitærutstyr vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 14
Vegger i vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	TG2 er gitt på grunn av at veggene har malt overflate, uten at det er fremlagt dokumentasjon på at veggoppbygningen er utført med en fuktbestandig løsning.	Side 15
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40–50 år avhengig av type rør. Deler av røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det er samtidig fremvist dokumentasjon på rør...	Side 17
Innvendige dører (dørhåndtak)	Enkelte dørhåndtak har redusert funksjon og har behov for utskiftning	Side 19

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Kjøkkeninnredning	Det er observert skader på enkelte fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 20
Veggoverflater	Vegger har bruksslitasje og merker etter tidligere installasjoner.	Side 20

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2018	Oslo kommune / Eiendoms- og byfornyelsesetaten – Dokumentasjon vedrørende oppgradering av leilighet 101, herunder bad, kjøkken og vaskerom.
2018	Andresen & Sønnen AS - Faktura/dokumentasjon for rørleggerarbeider i Slottsberget 69.

Konklusjon

2 roms leilighet i boligblokk med enklere/eldre standard.

Leiligheten ligger i 1. etasje, med balkong. For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1969/1970-tallet, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Slottsberget Holding AS å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	53			4	
Sum	**53**	**0**	**0**	**4**	**0**
Sum BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Bod, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Vaskerom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Slottsberget Holding AS
Takstmenn:	Benjamin Stjernstedt
Tilstede:	Benjamin Stjernstedt

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 89 Bnr: 280
Tomteareal:	9033.4 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Slottsberget Holding AS
Eierform:	Andel
Leilighetsnummer:	H0101
Aksjeselskap:	Slottsberget Holding AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1969

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og trekonstruksjon, kledd utvendig med Steniplater og malt panel mot balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:

Bad med enkel standard.

Linoleum på gulv og malte overflater på vegg.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Gulvstående klosett, dusjkabinett og servant.
Vurdering:	Sanitærutstyr er delvis skiftet i forbindelse med oppgraderinger i 2018. Deler av sanitærutstyret har derfor en alder på ca. 8 år, mens alder på øvrig utstyr er ukjent.
Årsak:	TG2 er gitt på grunn av ukjent alder på deler av sanitærutstyret og bruksslitasje.
Konsekvens:	Forholdet har begrensede konsekvenser så lenge sanitærutstyret fungerer som normalt. Ved funksjonssvikt kan det oppstå behov for utskifting.

Bad - *Fast inventar bad*	TG 2
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad - *Gulv i bad*	TG 3
Beskrivelse:	Linoleum foliemembran på støpt baderomsgulv med oppbrett/kant limt mot malte veggflater.
Vurdering:	Det er registrert mangelfull tetting for rørgjennomføringer igjennom gulv.
Årsak:	Mangelfull utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer gjennom gulv ved servantskap og toalett.
Konsekvens:	Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringene medfører risiko for fuktinntrenging i gulvkonstruksjonen ved vannbelastning.
Utbedring/Tiltak:	Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringene må utbedres med egnet og dokumentert løsning mot gulvets tettesjikt.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 20 000,-

Er det synlig membran i sluket
Ja

Bad - *Vegger i bad*	TG 3
Beskrivelse:	Malt veggplater og murpuss. Gulvets linoleum foliemembran er ført opp på vegg ca. 5–10 cm og limt direkte mot malt overflate.
Vurdering:	Veggoppbyggingen fremstår uten dokumentert løsning for tetting ned mot gulvets foliemembran. Det er registrert antydning til tidligere fuktpåvirkning i vegg mot kjøkken.
Årsak:	Mangelfull utførelse av tetting mellom gulvets foliemembran og vegg.
Konsekvens:	Mangelfull tetting mellom gulv og vegg medfører risiko for fuktinntrenging i vegg- og gulvkonstruksjonen ved vannbelastning. Det er i tillegg antydning til tidligere fuktpåvirkning i vegg mot kjøkken.
Utbedring/Tiltak:	Veggens tettesjikt må utbedres med en dokumentert våtromsløsning med tilfredsstillende overgang og tetting mot gulvets tettesjikt for eksempel ved etablering av systemgodkjente våtroms-panelplater utført av fagperson.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Bad - *Dokumentasjon bad*	TG 2
Beskrivelse:	Det er fremvist dokumentasjon fra utbedringer av badet i 2018. Det er ikke fremvist dokumentasjon som fullt ut oppfyller kravene i NS 3600:2025+AC:2026.
Vurdering:	Dokumentasjonspunktet er vurdert i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Den fremlagte dokumentasjonen tilfredsstiller ikke fullt ut kravene angitt for TG 0/TG 1, og dokumentasjonspunktet er derfor vurdert til TG 2.
Årsak:	Fullstendig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 er ikke fremvist.
Konsekvens:	Mangelfull dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets skjulte konstruksjoner og forventet levetid.

Hulltaking bad	
Beskrivelse:	Hulltaking utført på kjøkken som har tilstøtende vegg mot bad og vaskerom.
Vurdering:	Det er observert sorte flekker på baksiden av veggplaten ned mot linoleum og gulv, som kan indikere fuktpåvirkning over tid. Det ble ikke registrert utslag ved fuktmåling i tilgjengelig kontrollområde med "pigger" i trevirke med Protimeter MMS3.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Vaskerom med enkel standard. Linoleumsbelegg på gulv med oppbrett limt til malte overflater på veggene.

Vaskerom - *Himlingsoverflate vaskerom* — TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* — TG 2

Beskrivelse:	Vegghengt utslagskum med eldre type varmt- og kaldtvannskran.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal alder- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting av sanitærutstyr.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom*

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i tilstøtende rom på kjøkken.
Vurdering:	Det er observert sorte flekker på baksiden av veggplaten ned mot linoleum og gulv, som kan indikere fuktpåvirkning over tid. Det ble ikke registrert utslag ved fuktmåling i tilgjengelig kontrollområde med "pigger" i trevirke med Protimeter MMS3.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Ja

Vaskerom - *Gulv i vaskerom*	TG 3
Beskrivelse:	Vaskerom med enkel standard belagt med linoleum på gulv med oppbrett/kant og malte plater på vegg.
Vurdering:	Vaskerommets gulv vurderes til TG3 på grunn av registrerte utettheter ved rørgjennomføringer i gulv og mangelfull utførelse/tetting ved terskel. Gulvet har ikke eget sluk. Ved lekkasje vil forholdet medføre økt risiko for fuktbelastning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
Årsak:	Mangelfull tetting ved rørgjennomføringer og terskel.
Konsekvens:	Lekkasje vil kunne forårsake fuktskader på tilliggende konstruksjon.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales å etablere et tett og funksjonelt gulvsystem med tilfredsstillende utførelse ved rørgjennomføringer og terskel.
Kostnadsestimat:	kr. 20 000,- til kr. 30 000,-

Vaskerom - *Vegger i vaskerom*	TG 2
Beskrivelse:	Vegger med malte overflater.
Vurdering:	TG2 er gitt på grunn av at veggene har malt overflate, uten at det er fremlagt dokumentasjon på at veggoppbygningen er utført med en fuktbestandig løsning.
Årsak:	Veggene har malt overflate, uten dokumentert fuktbestandig løsning.
Konsekvens:	Ved direkte vannsøl kan fukt medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Tekniske anlegg

Varmtvannsbereder

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder fra OSO Hotwater - 2KW. Bereder er montert på bad i rom med sluk. Sikkerhetsventil er ikke tilkoblet overløp frem til sluk.
Vurdering:	Berederens sikkerhetsventil har utløp på gulv i sone med fall mot sluket og synlig membran på gulvet.

Produksjonsår
2018

Hvor mange liter rommer berederen?
112

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med én automatsikring for hovedsikringskurs, og seks automatsikringer med jordfeilbrytere. Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler, merket i sikringsskapet, datert 10.04.2018.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Eldre panelovner.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40–50 år avhengig av type rør. Deler av røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det er samtidig fremvist dokumentasjon på rørarbeider og utskiftinger i forbindelse med oppgraderinger i 2018. Alder og omfang på gjenværende røropplegg er ikke fullt ut kjent.
Årsak:	TG2 er gitt på grunn av alder på deler av det synlige røropplegget og ukjent alder på øvrige deler.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Vurdering:	Ventilasjonen er registrert med svak trekk i ventilator på kjøkkenet. Ventilasjonsanlegget har funksjon ved høy effekt og det er ikke opplyst om sist anlegget sist hadde rens eller rengjøring. Plassering av luftfilter er ikke lokalisert.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Balansert ventilasjonsanlegg

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong med betonggulv og stål- og betongrekkverk.

Antall kvadratmeter
4

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører TG 1

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Beskrivelse:	Vinduer med 2-lags isolerglass og balkongdør med stort glassfelt produsert i 2012. Ytterdør entré B30 / 35db.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 / 35db.
Vurdering:	Ytterdør er noe treg ved åpning/lukking. Mindre justering må påregnes

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Dører har normal funksjon med hensyn til alder og standard.

Innvendige dører (dørhåndtak)

TG 2

Beskrivelse:	Dørhåndtak innvendige dører.
Vurdering:	Enkelte dørhåndtak har redusert funksjon og har behov for utskiftning
Årsak:	Slitasje fra bruk og aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at dørhåndtaket kan slutte å fungere som tiltenkt.

Etasjeskiller

TG 1

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. På kjøkkenet er det målt et avvik på ca 14-15mm på en lengde på 2m.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Veggmontert ventilator i stål. Ventilator med avtrekk til felles ventilasjonskanal. Ventilator med styring til avtrekk i bad/wc.
Vurdering:	Det er observert skader på enkelte fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har slitasje. Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Gulvene er belagt med laminat i éntre, stue, soverom/alkove og kjøkken. Gulvbelegg i bod, bad og vaskerom.
Vurdering:	Bod har merker etter tidligere installasjoner og gulvene bærer preg av bruk.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Vurdering:	Vegger har bruksslitasje og merker etter tidligere installasjoner.
Årsak:	Bruksslitasje og alder.
Konsekvens:	Redusert overflatekvalitet og behov for overflateutbedring eller utskifting ved behov.

Himlingsoverflater

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.48 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Kjøkken

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Tilgjengelig tegningsmateriale samsvarer i hovedsak med dagens planløsning, med unntak av mindre endringer.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på oppgraderingsarbeider i leiligheten i forbindelse med oppgraderinger på bad og vaskerom i 2018.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Slottsberget 69 ligger i et område med høy aktsomhet for radon ifølge Norges Geologiske undersøkelse. https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger utenfor registrerte støysoner iht Asker kommunes temakart for støy.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er observert en brannalarm/sensor i leiligheten. Funksjon og tilkobling er ikke kontrollert.

Brannskille

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var ikke til stede under befaringen, men har gitt opplysninger skriftlig og via telefon.	
Egenerklæring			Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av.boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	SLOTTSBERGET HOLDING AS
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: SLOTTSBERGET 59-69		Postnummer: 1385	Sted: ASKER
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei		Året og måneden du overtok boligen	1/12-2025

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?		☐ Ja ☒ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: EH

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført VINDUER I BALKONGDØRER BLE SKIFTET I 2011-2012.

Selgers initialer: EM

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: EH

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: ET

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: PH

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere DET ER ET PÅGÅENDE ARBEID MED EN REGULERINGSPLAN FOR NABOEIENDOMMEN GBNR. 89/278 FOR FREMTIDIG OPPDELING/ UTBYGGING
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: [illegible]

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere SLOTTSBERGET 59-69 BESTÅR AV 52 LEILIGHETER. DENNE ERKLÆRING GJELDER FOR ALLE LEILIGHETENE. SELGER HAR ALDRI BODD I LEILIGHETENE
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere BOLIGSALGSRAPPORTER PR. LEILIGHET.

Selgeres initialer: EJ

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer: GH

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer: [illegible]

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

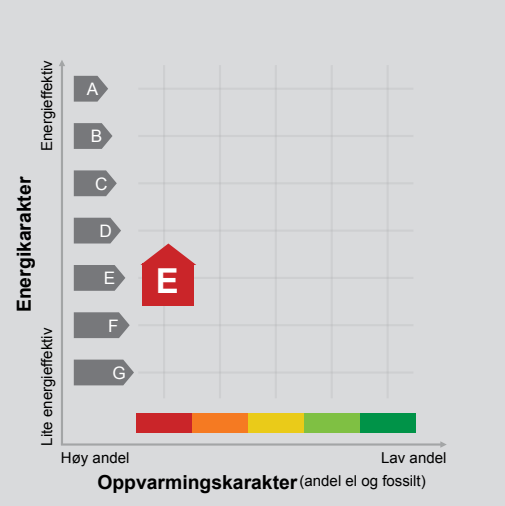
Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☒ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted Royse	Selger 1: dato 23/3-26	Selger 1: underskrift Erik Reiby
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Slottsberget 59-69, 1385 Asker
Antall registrerte enheter	52
Postnummer	1385
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149880518
Merkenummer	Energiattest-2024-60175
Dato	15.12.2024
Innmeldt av	Eiendoms- og Byfornyelsesetaten v/ ANDERS EIDE



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og tidsstyring av el.varme
- Utskifting av varmtvannsbereder
- Automatikk for styring av lys

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	
BRA:	4271
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Termostat- og tidsstyring av el.varme

Skifte panelovner

Tiltak 2: Automatikk for styring av lys

Tidsstyring på lys i boder og tekniske rom uten varig opphold

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Utskifting av varmtvannsbereder

Bedre isolerte bredere og tilhørende opplegg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (52)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Slottsberget 69	149880518	H0101	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0101	0	0	
Slottsberget 67	149880518	H0101	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0101	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0101	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0101	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0102	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0102	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0102	0	0	
Slottsberget 67	149880518	H0102	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0102	0	0	
Slottsberget 69	149880518	H0102	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0201	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0201	0	0	
Slottsberget 67	149880518	H0201	0	0	
Slottsberget 69	149880518	H0201	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0201	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0201	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0202	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0202	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0202	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0202	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Slottsberget 67	149880518	H0202	0	0	
Slottsberget 69	149880518	H0202	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0301	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0301	0	0	
Slottsberget 67	149880518	H0301	0	0	
Slottsberget 69	149880518	H0301	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0301	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0301	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0302	0	0	
Slottsberget 69	149880518	H0302	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0302	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0302	0	0	
Slottsberget 67	149880518	H0302	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0302	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0401	0	0	
Slottsberget 69	149880518	H0401	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0401	0	0	
Slottsberget 67	149880518	H0401	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0401	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0401	0	0	
Slottsberget 61	149880518	H0402	0	0	
Slottsberget 63	149880518	H0402	0	0	
Slottsberget 65	149880518	H0402	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Slottsberget 67	149880518	H0402	0	0	
Slottsberget 69	149880518	H0402	0	0	
Slottsberget 59	149880518	H0402	0	0	
Slottsberget 59	149880518	U0101	0	0	
Slottsberget 61	149880518	U0101	0	0	
Slottsberget 59	149880518	U0102	0	0	
Slottsberget 61	149880518	U0102	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKK
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1970

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	2 831 m²
Areal tak	954 m²
Areal gulv	954 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	692 m²
Oppvarmet BRA	4 271 m²
Totalt BRA	4 271 m²
Oppvarmet luftvolum	51 249 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,13 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	69,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %

Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	100 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	71 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	24 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,90 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,90 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	4,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	2,40 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Asker (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.12.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Skall simulering av leddet boligblokk med en sone for hver del.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.058
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Eiendoms- og Byfornyelsesetaten
Navn person	Anders Eide

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	91,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	0,0 kWh/år
Vifter	29,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	0,0 kWh/år
Teknisk utstyr	11,4 kWh/år
Romkjøling	17,5 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	0,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	639 435 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	150,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	515 976 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	0,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	0 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	639 435 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	639 435 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Asker kommune

Ledningskart

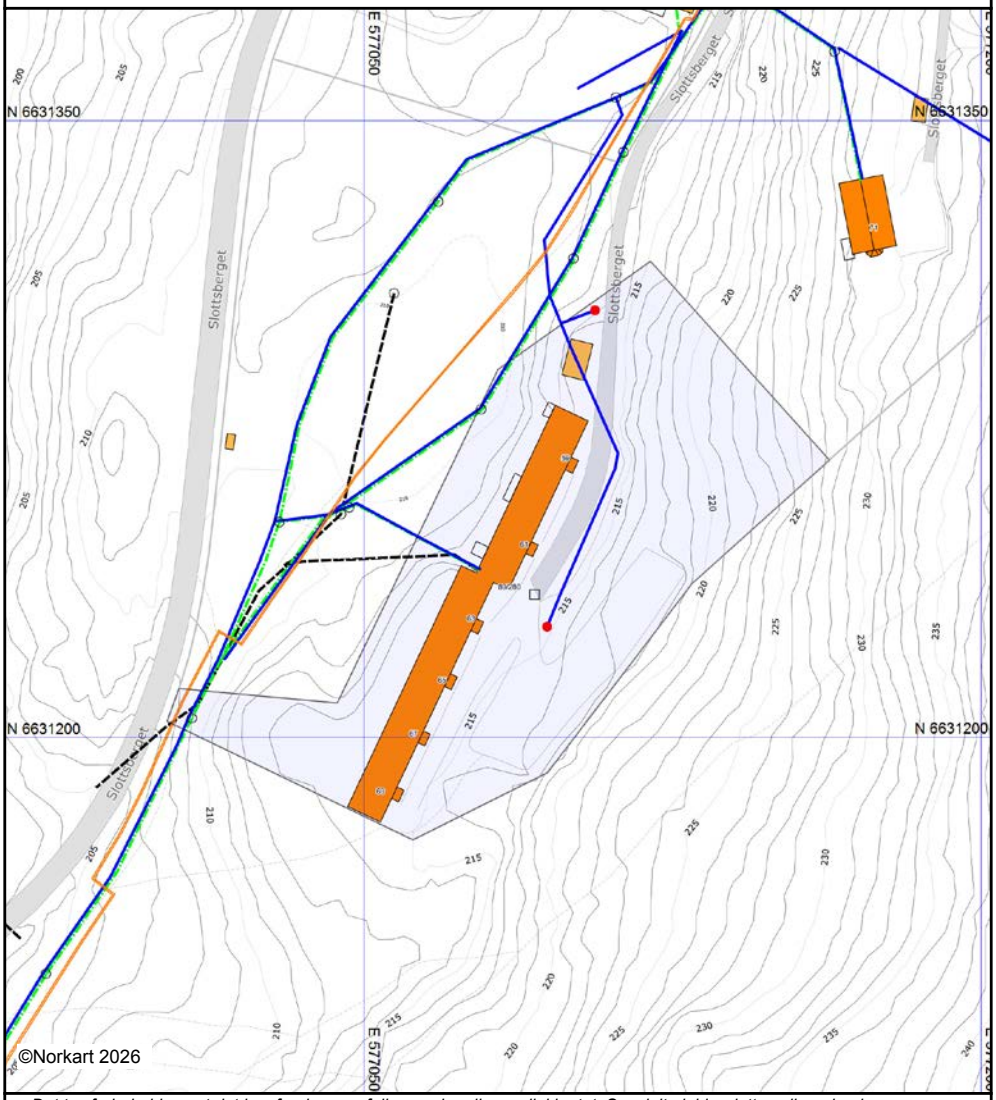
Eiendom: 89/280
Adresse: Slottsberget 59
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

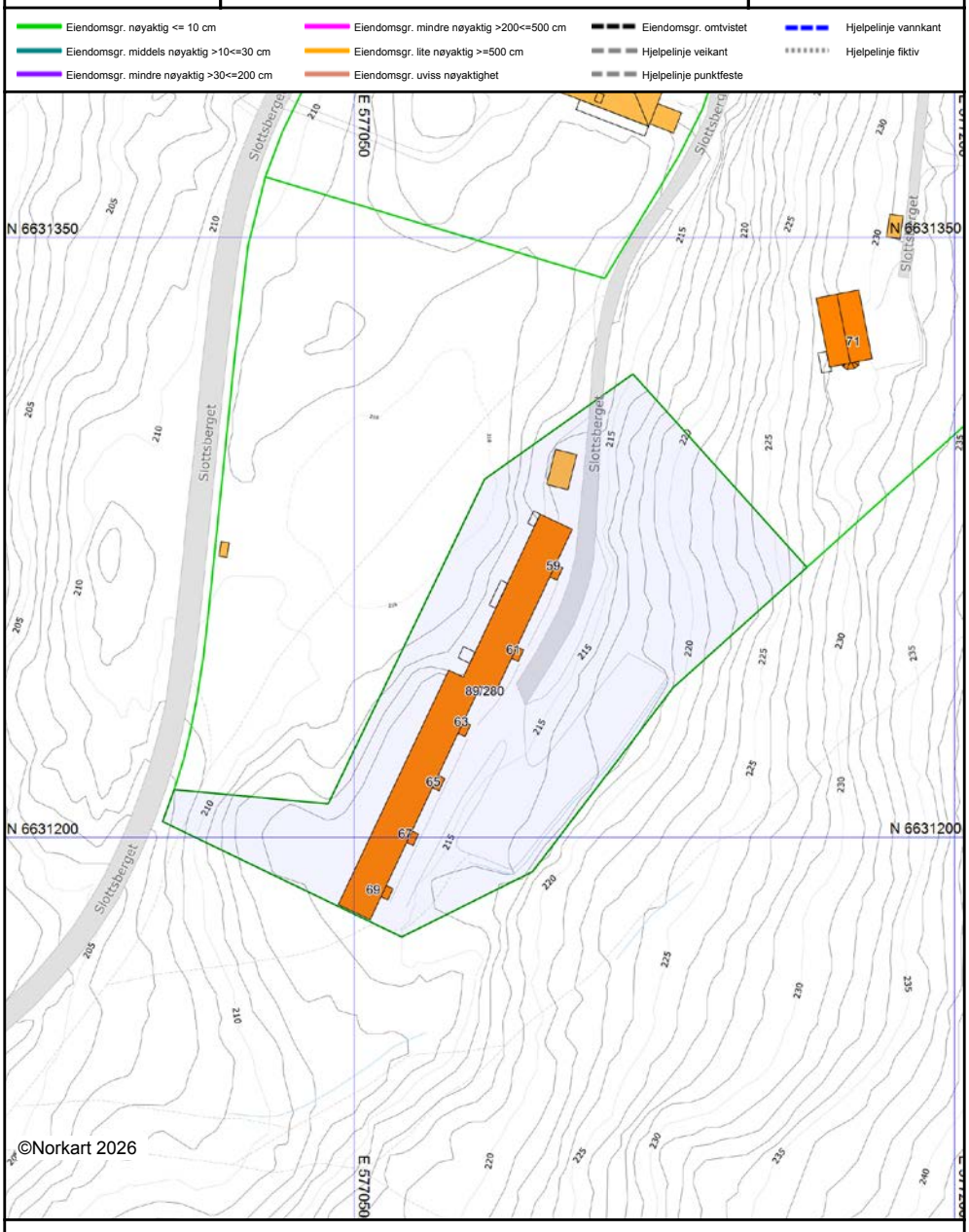
Grunnkart

Asker kommune

Eiendom: 89/280
Adresse: Slottsberget 59
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

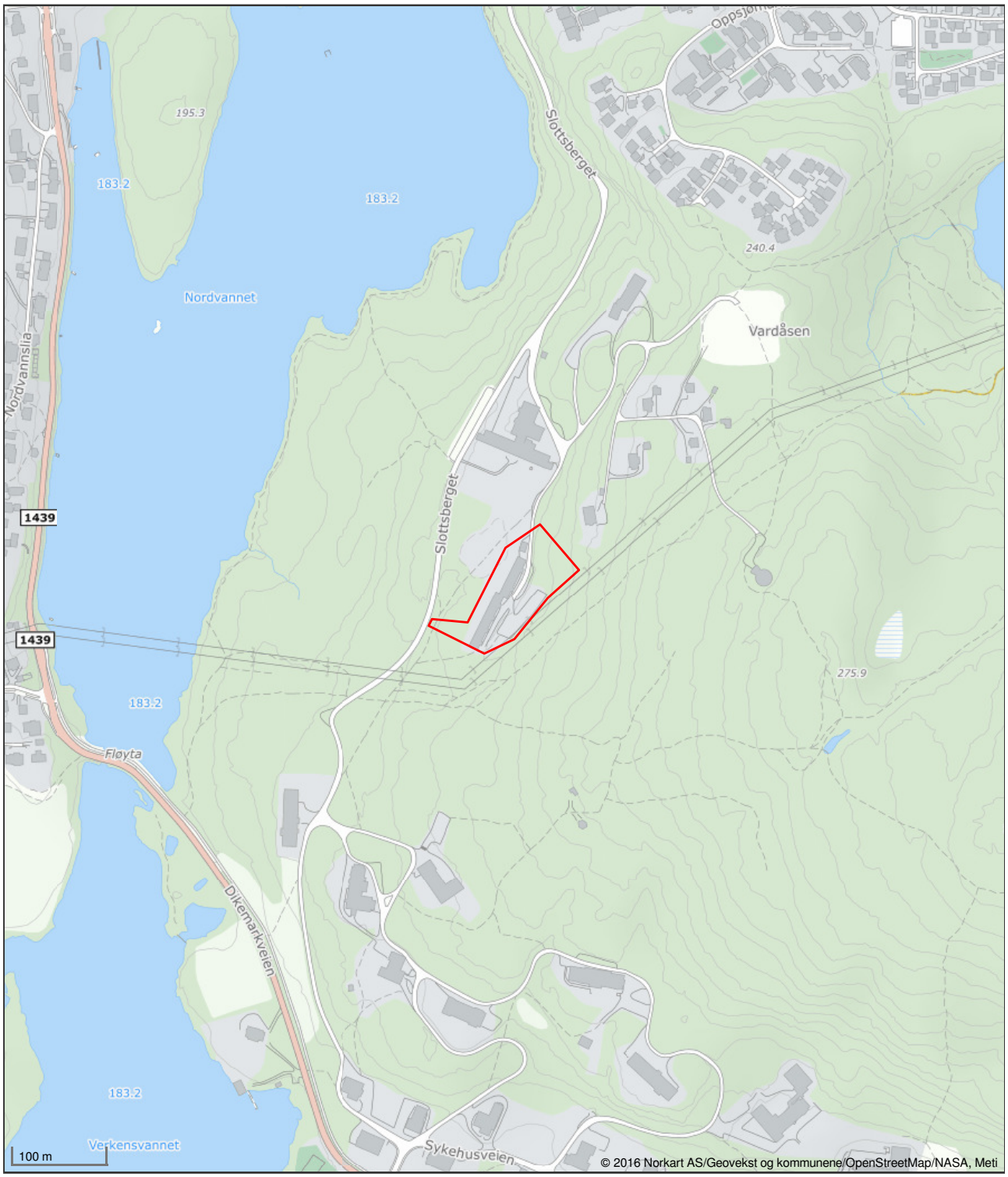
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 25.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 89/280//



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.

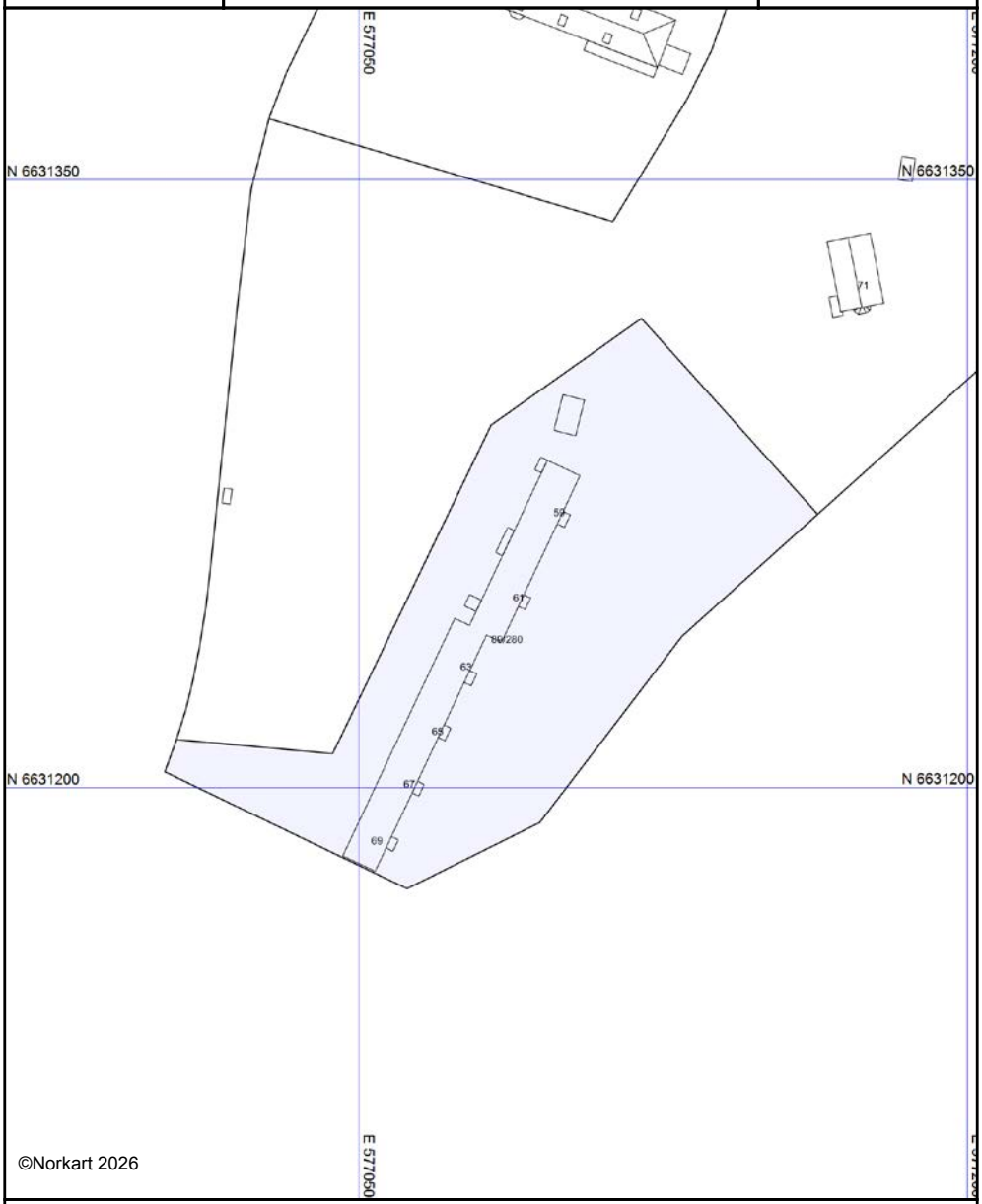
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/280
Adresse: Slottsberget 59
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.

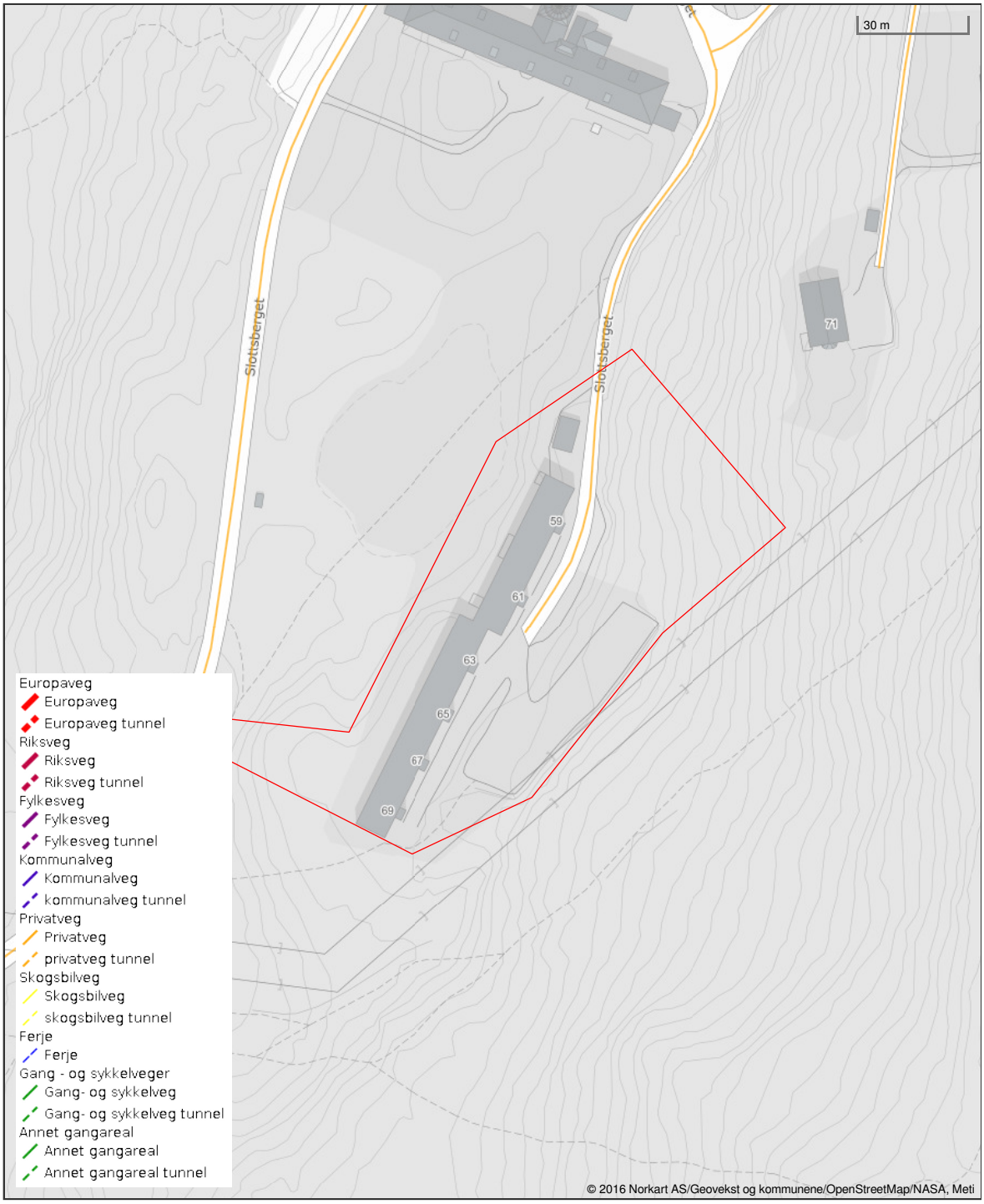
Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Utskriftsdato: 25.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 89/280//



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

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S16/1014	GBNR 89/1 L109252/16	02.12.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/1014.

89/1 Ferdigattest - Installasjon av brannalarmanlegg i 52 stk leiligheter fordelt på 6 oppganger, samt fellesområder i kjellere
Slottsberget 59-69 Tiltakshaver: Oslo kommune Eiendoms- og fornyelsesetaten

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.11.2016.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Elektro Nettverk Service AS, Agmund Bolts vei 57, 0664 OSLO

Kopi:
Oslo kommune Eiendoms- og fornyelsesetaten, Christian Krohgs gate 16, 0186 OSLO

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Asker
KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Asker 7/11-74, den

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 89, bnr. 12, Vardåsen Sykehus

Journalnr. 415/69

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Boligblokk med 52 leiligheter.

Byggherre OBOS, Hammersborg torg 1b, Oslo 1.

Byggemelder arkitektene Sofus Haugen og Thor Gunnar Solheim, Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo 1.

Ansvarshavende Kr. Stensrud & Sønn, v/Ola Nafstad, Økernvn. 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen. Kontrollen er utført ved stikkprøver

Jan Erik Istad
Bygningssjef

A. Felumb.
A. Felumb.

S.H.B. 9-69. 5000

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. Dato
GNR 89 BNR 12 VARDÅSEN SYKEHUS	416/69	
Arbeidets art: NYBYGG	Innlevert: 18/3-68	
Bygningens art: BOLIGBLOKK MED 52 Leiligheter		
Byggherre: OBOS		
Ansvarshavende: HR. STENSRUD OG SØNN V/OLA NÆFSTAD, ØHERNVINGA, OSLO 6		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 25/5-71. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/12-71.

1. Utvendige arbeider planering mm ikke ferdig.
2. Terr. trapp ved de nederste leilighetene mangler.
3. Tilluftsrom
   - 3.1 Plugg i tilluftsromsdør mangler
   - 3.2 Håndlykt mangler
   - 3.3 Termometer mangler

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 5/7-71

Bjørn M. Kittelsen

Bygningssjef.

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted Vardåsen Sykehus, g.nr. 89, br.nr. 12

Bygningens art ... Personalboliger

Byggherre ... Oslo Bolig og Sparelag

Ansvarshavende ... Murmester Ola Nafstad

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted ... Oslo ... Dato 25/5-71.

Ola Nafstad

Underskrift

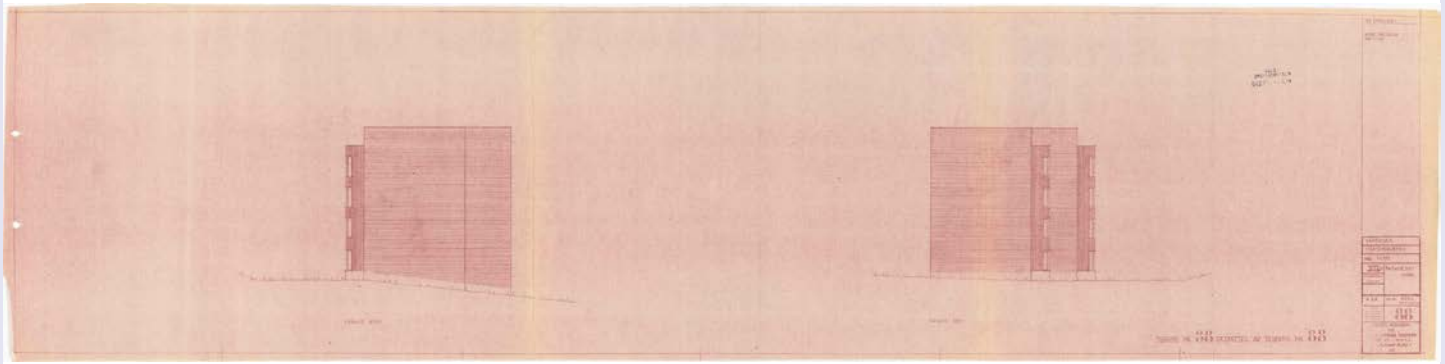
Ansvarshavende innhenter påtegning av:

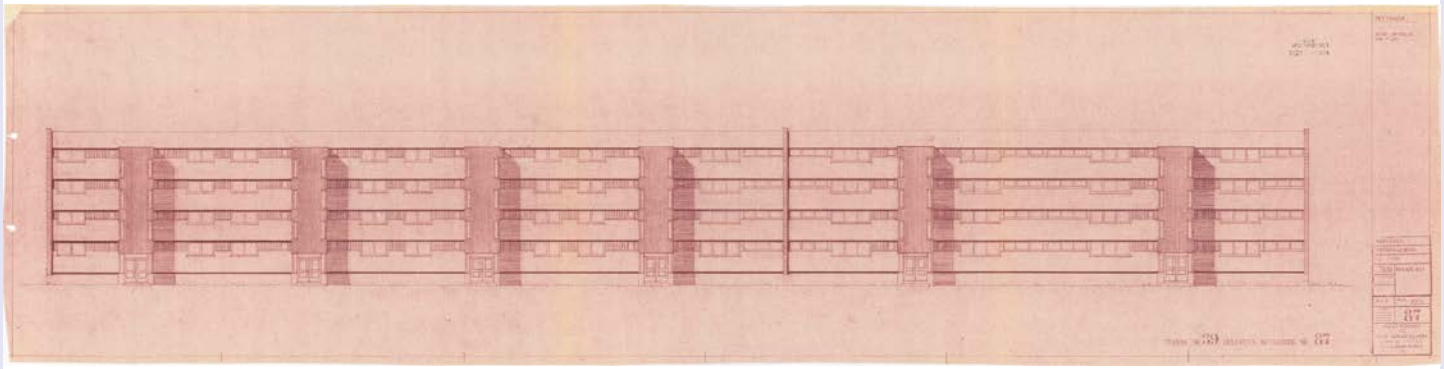
Brannvesenet: Brannteknisk vurdert 16/6 71 Per Hagelund,

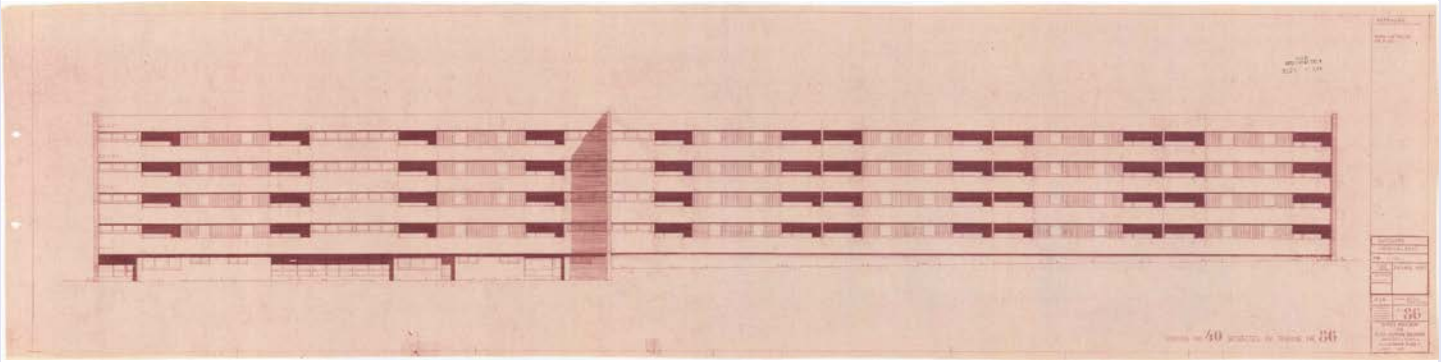
Vann- og kloakkvesenet: ...

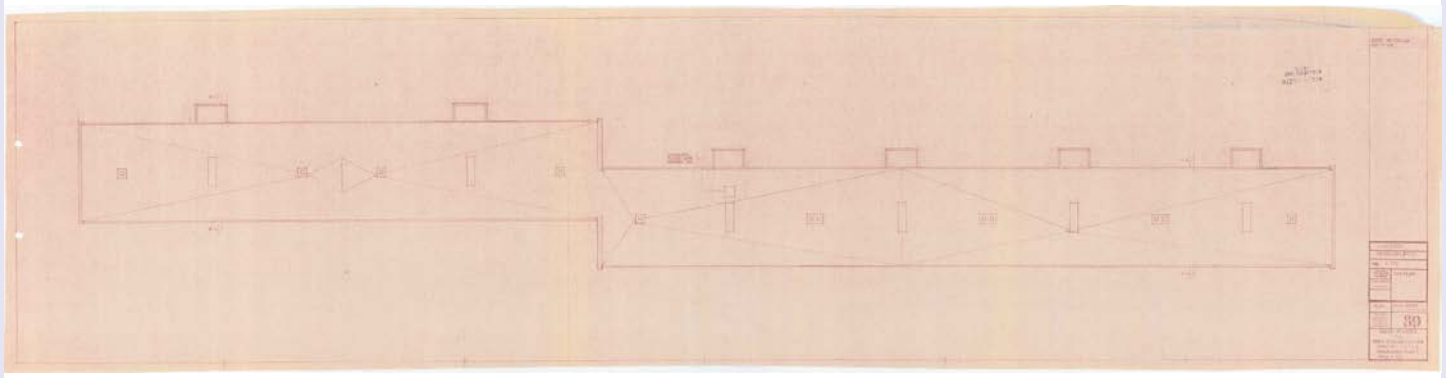
Helserådet (eventuelt): ...

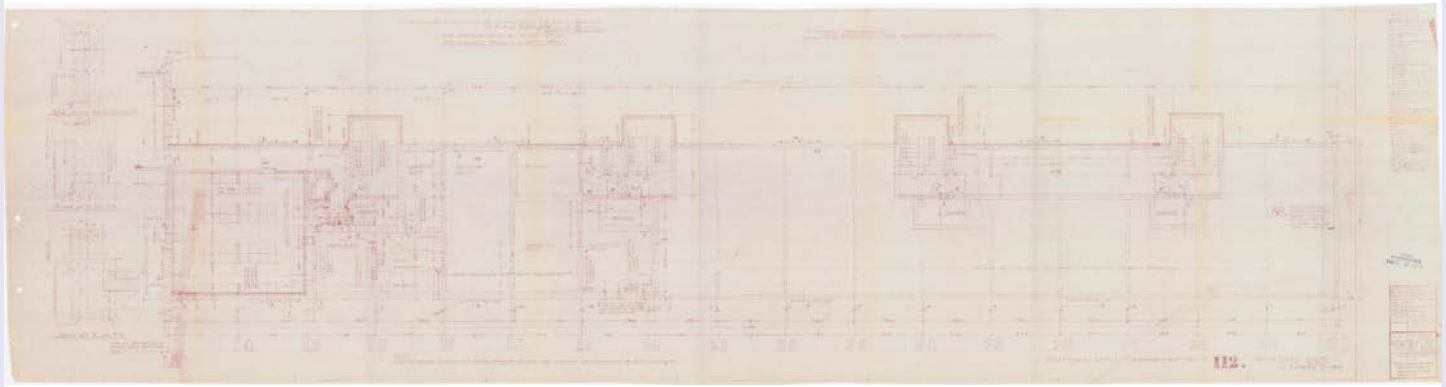
Komm. veivesen: ...

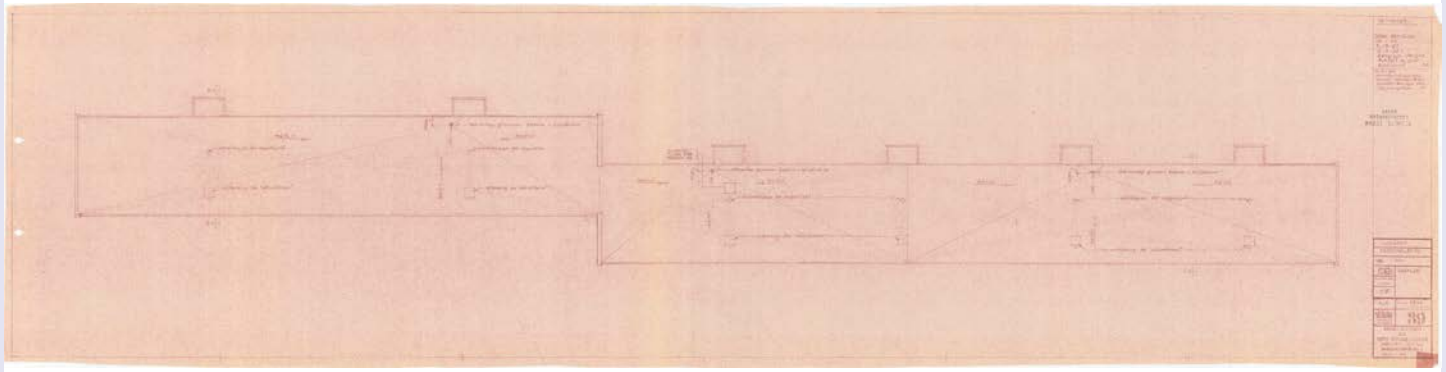


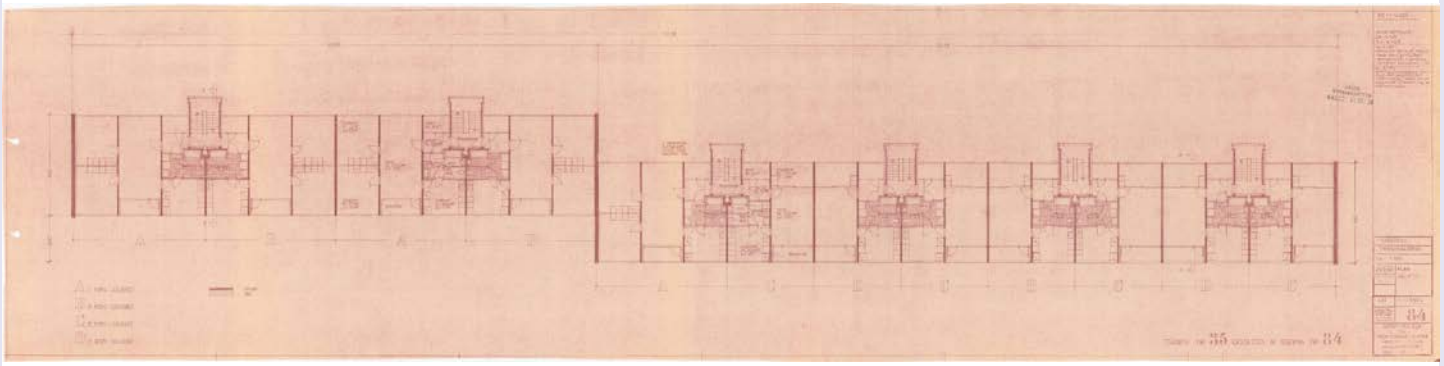


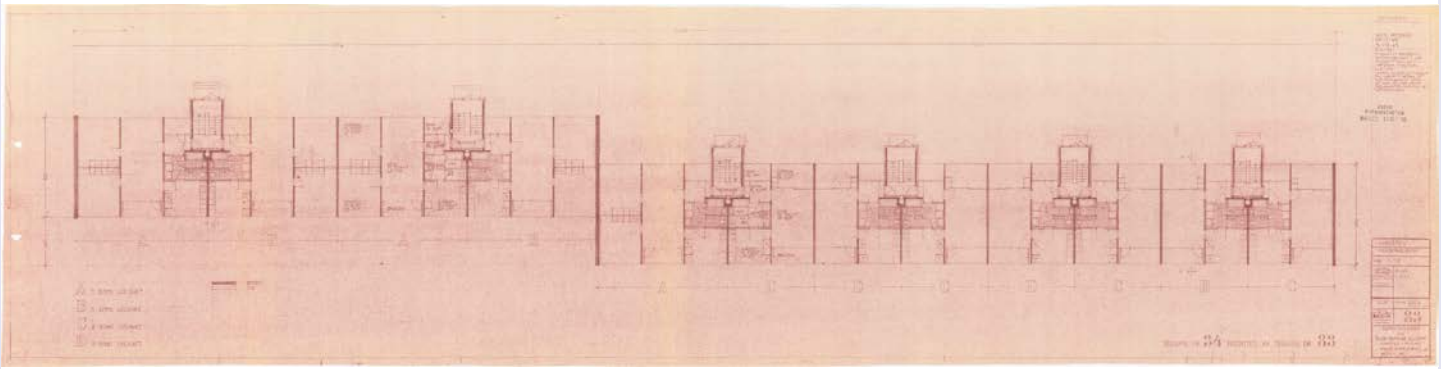


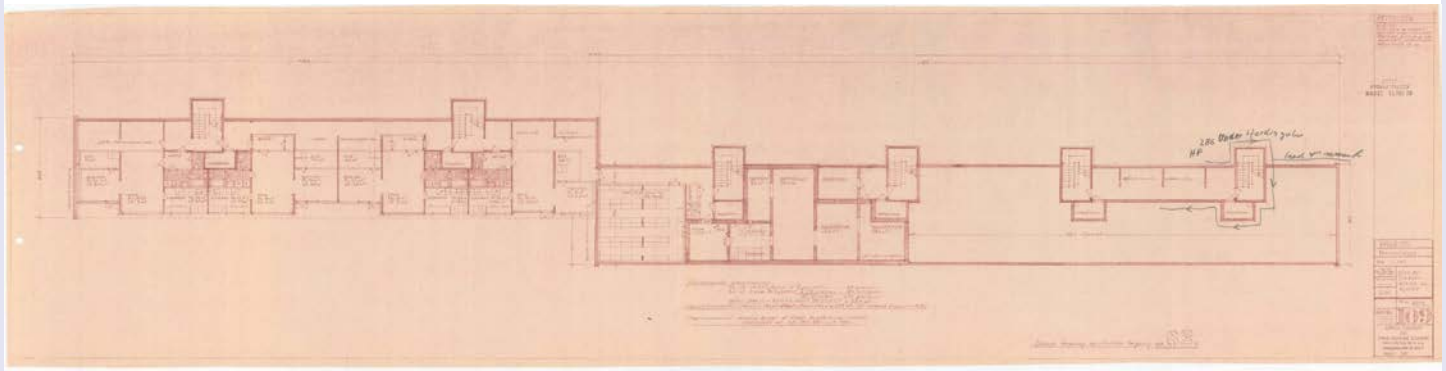


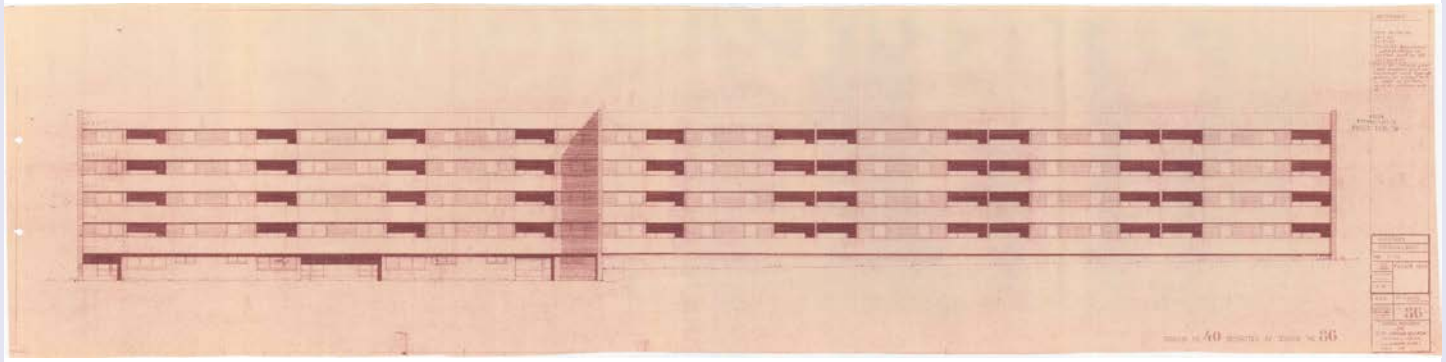

112.

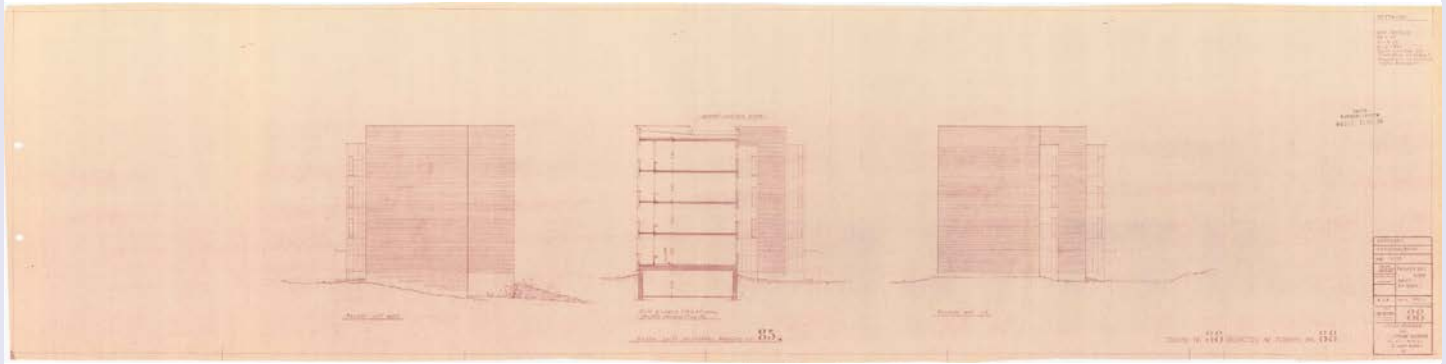


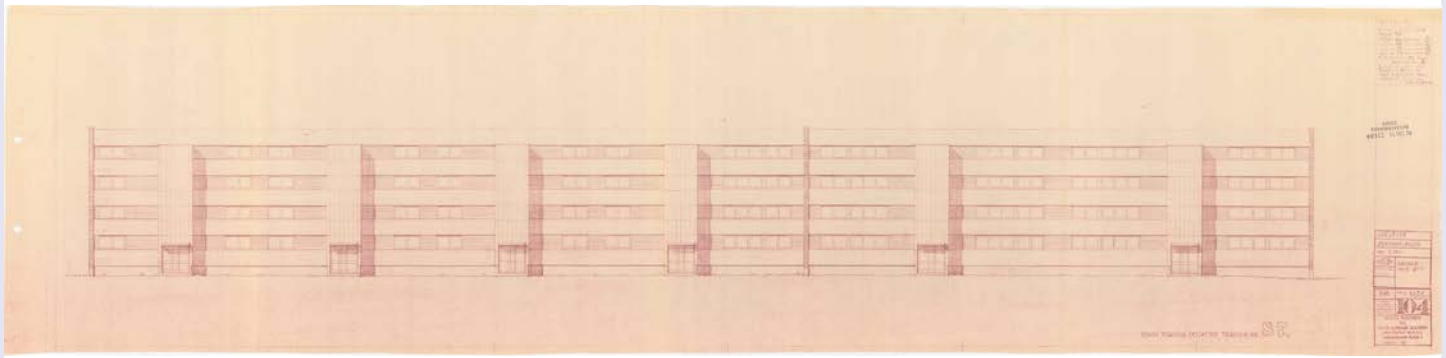


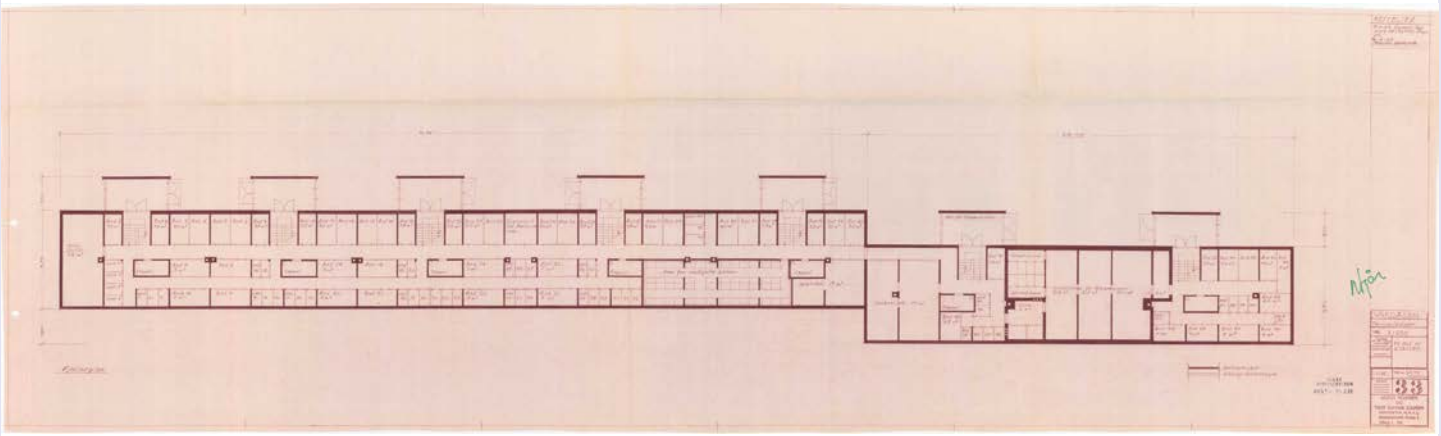


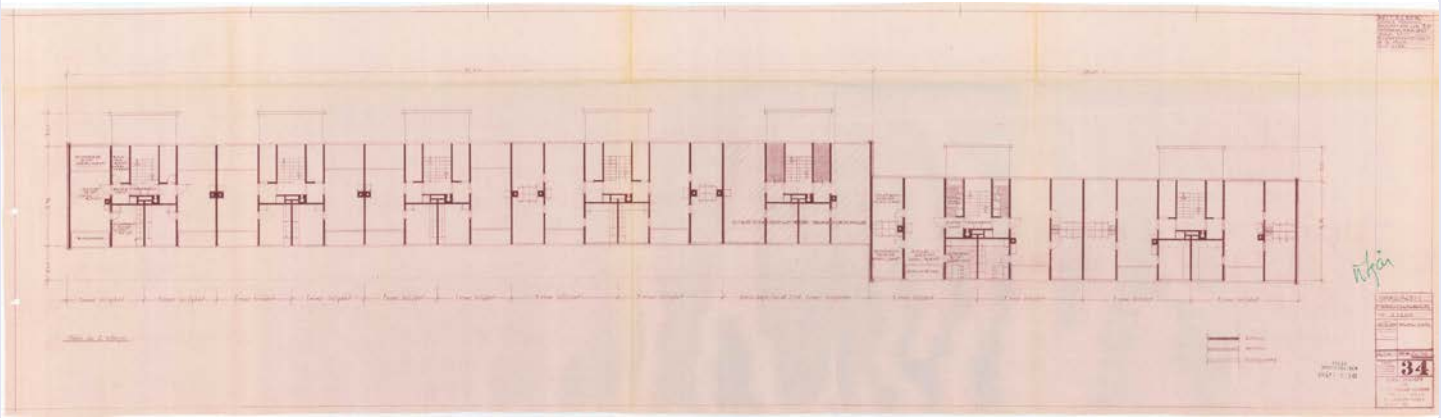


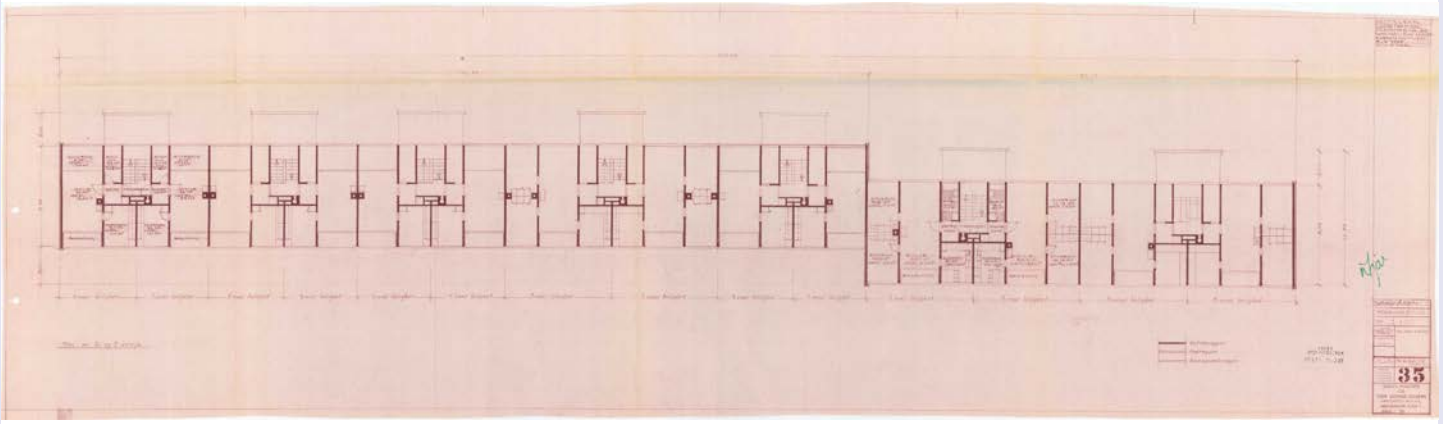


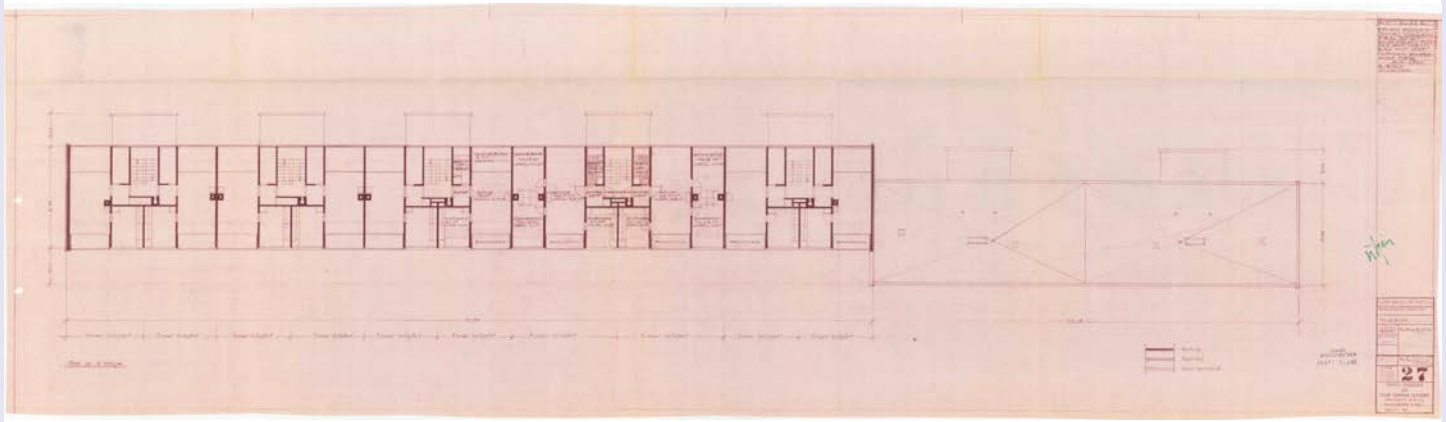


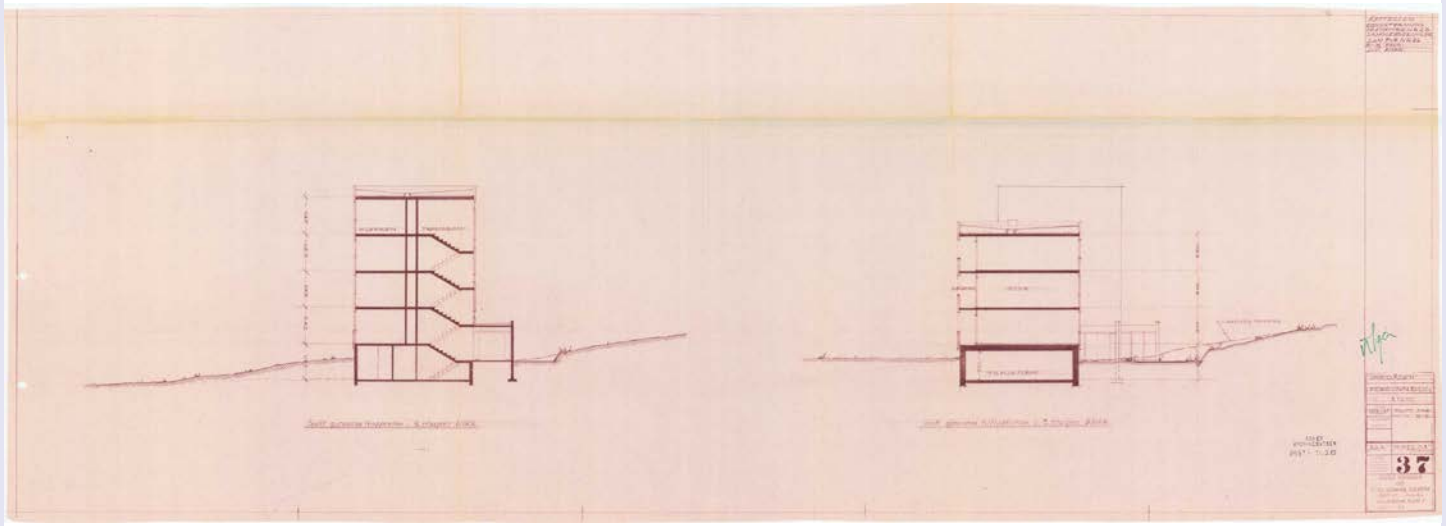


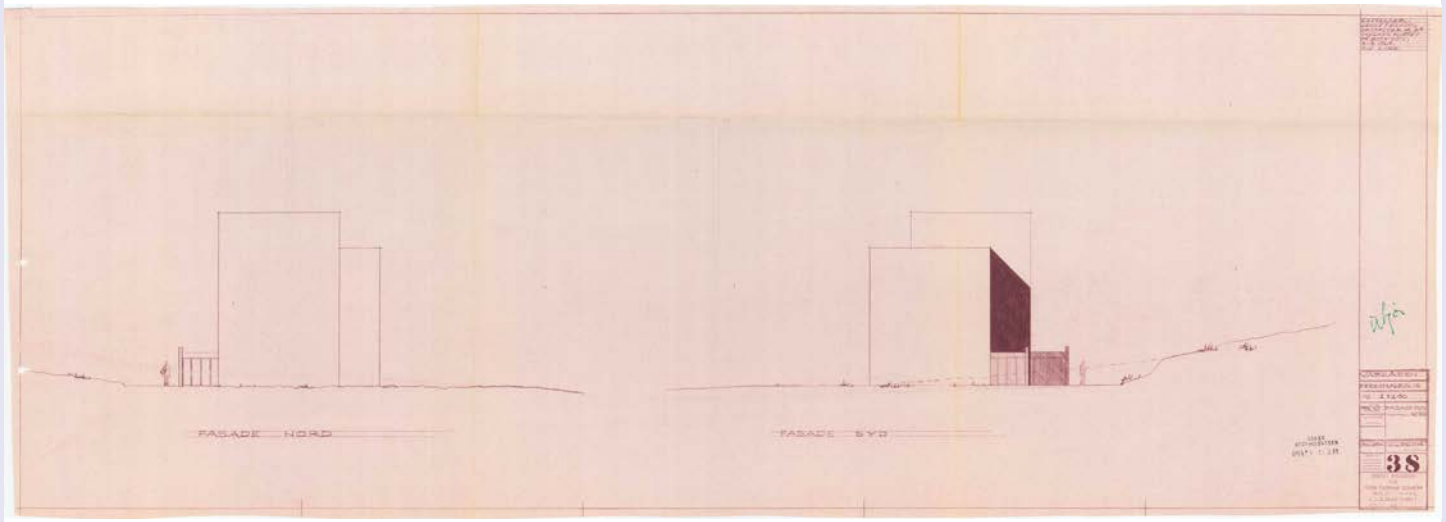


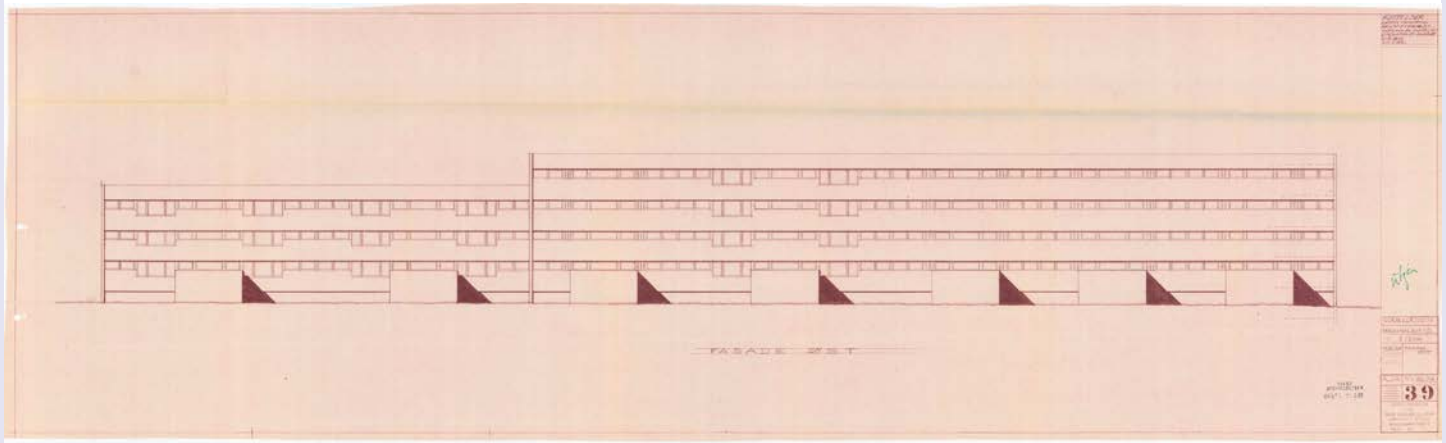


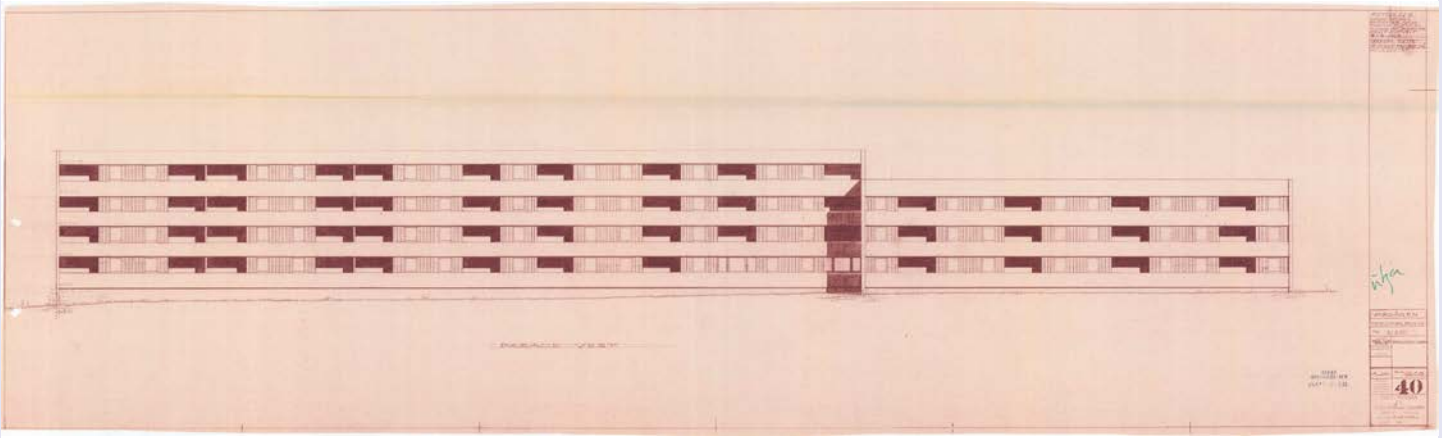


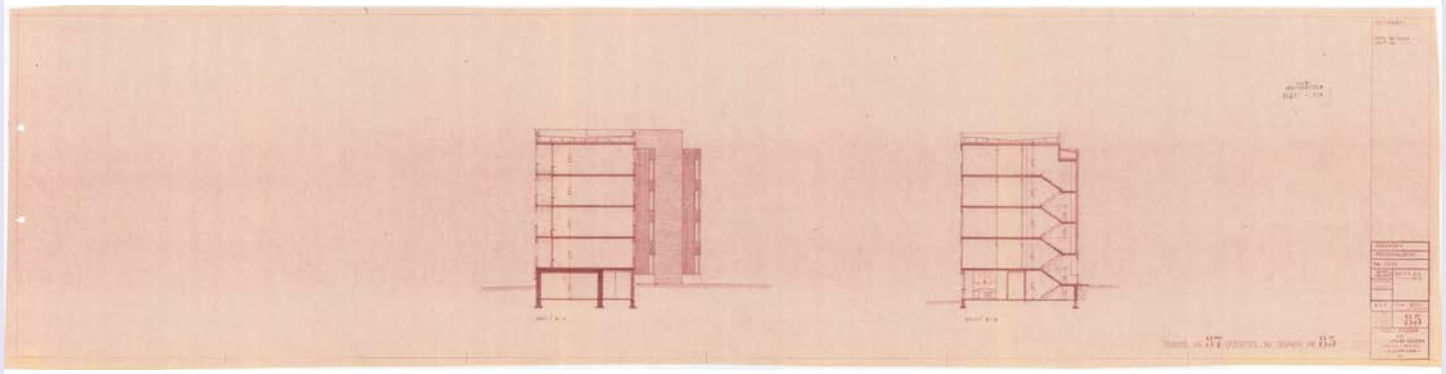


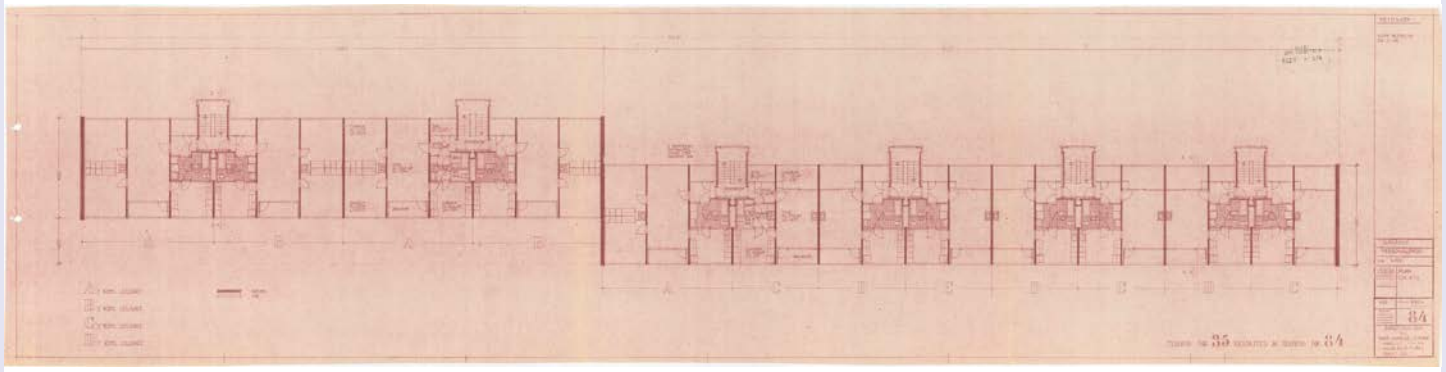

37

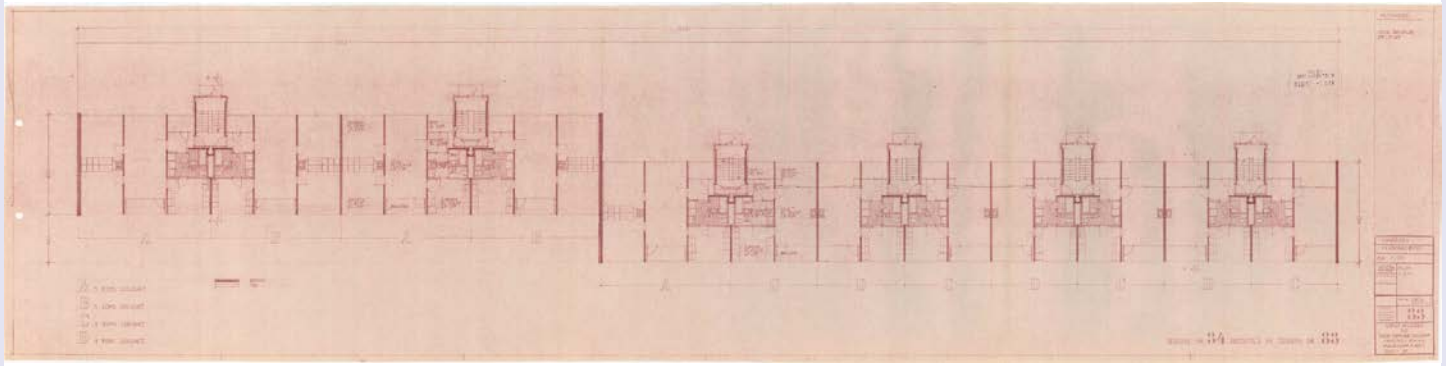

FASADE NORD
FASADE SYD
38

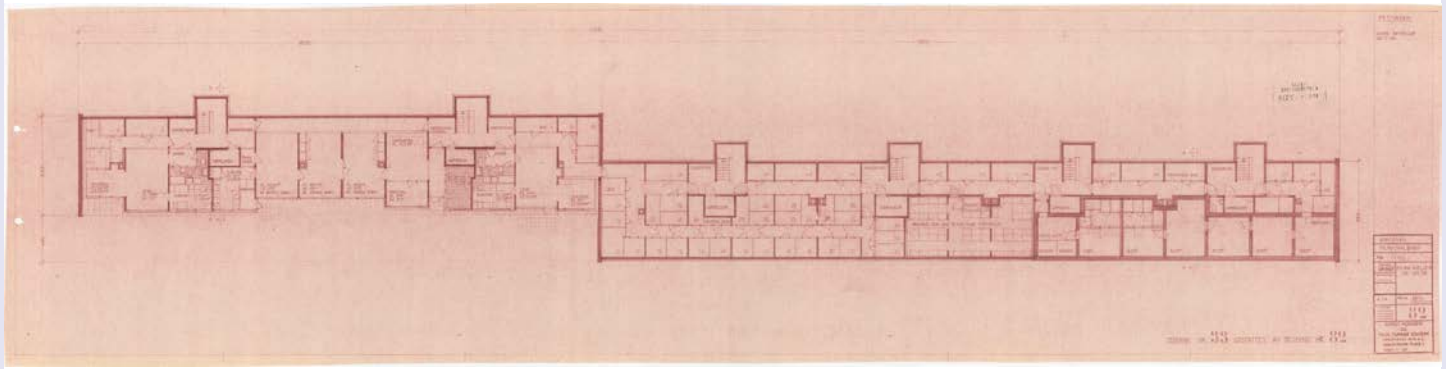

FAÇADE OUEST
39


40









Bilag 1

VEDTEKTER
FOR
SLOTTSBERGET BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøte den [dato]

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Slottsberget Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Asker kommune, har forretningskontor i Asker kommune og omfatter boligblokk med 52 boenheter med adresse Slottsberget 59-69.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret forvalter parkeringsplassene på eiendommen. Det er ikke faste plasser, men det følger rett til bruk av 1 stk p-plass per bolig. Bruk ut over dette kreves godkjent av styret. Overtredelse vil skje på eiers risiko og regning.

(5) Eventuell etablering av ladepunkt for elbil besluttes av styret og etableres av borettslaget. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, ved avtale med ladeoperatør eller ved beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(6) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(8) Borettslaget er pliktig medlem av velforening for Slottsberget området, og er pliktig til å dekke sin andel av drifts og vedlikehold av fellesfunksjoner som vei og lekeplass.

(9) Borettslaget har sin adkomst via Slottsberget 35 -(Slottet - gnr. 89, 279) og er pliktig til å dekke sin andel av drifts og vedlikeholdskostnader frem til egen eiendom fra der offentlig vei slutter.

(10) Lagringsplass for sykler/dekk eventuell annen lagring foregår på borettslagets fellesområde i kjeller og forvaltes av styret.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning, jf. pkt. 2-1 (4). Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

– andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven§ 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

– andelseieren er en juridisk person,

– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inklusive eventuelle terrasser/balkonger), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som

dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive eventuelle felles terrasser/balkonger) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter andelsbrøk fastsatt ved stiftelsen av borettslaget (se vedlegg s 12/13). Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Dette er kostnader som for eksempel bygningsforsikring, strøm til fellesareal, snømåking. Det er borettslaget som avgjør hva som skal dekkes av felleskostnadene.

(3) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne der 35 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, og de øvrige 65 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter andelsbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektiv fastandel (Internett Access) for TV/Data fordeles med lik andel pr. bolig. Abonnement utover det betales av den enkelte andelseier.

(5) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

(7) Låneopptak til vedlikehold fordeles etter andelsbrøk.

(8) Borettslaget kan etablere avtale om IN ordning som tilrettelegger for andelseiernes mulighet for å individuelt kunne nedbetale sin andel av felleslån. Borettslagets kostnad for slik avtale inngår i felleskostnadene. Individuelle avtaler med andelseierne som benytter ordningen inngår ikke i felleskostnadene.

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve

fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer ved behov.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

– Godkjenning av årsberetning fra styret

– Godkjenning av årsregnskap

– Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

– Eventuelt valg av revisor

– Fastsetting av godtgjørelse til styret

– Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Oppgang	Leil nr	Andel nr	Andelsbrøk
59	111	1	84
59	112	2	84
59	211	3	84
59	212	4	84
59	311	5	84
59	312	6	84
59	411	7	84
59	412	8	84
59	11	9	52
59	12	10	52
61	109	11	84
61	110	12	84
61	209	13	84
61	210	14	84
61	309	15	84
61	310	16	84
61	409	17	84
61	410	18	84
61	9	19	52
61	10	20	52
63	107	21	52
63	108	22	84
63	207	23	52
63	208	24	84
63	307	25	52
63	308	26	84
63	407	27	52
63	408	28	84
65	105	29	52
65	106	30	52
65	205	31	52
65	206	32	52
65	305	33	52

65	306	34	52
65	405	35	52
65	406	36	52
67	103	37	52
67	104	38	52
67	203	39	52
67	204	40	52
67	303	41	52
67	304	42	52
67	403	43	52
67	404	44	52
69	101	45	52
69	102	46	52
69	201	47	52
69	202	48	52
69	301	49	52
69	302	50	52
69	401	51	52
69	402	52	52

Slottsberget Borettslag

Normalbudsjett 2026 - ett driftsår hensyntatt samtlige seksjoner

			TOTALT
		KVM	#REF!
Konto	**Inntekter**		1.700.000
3600	Felleskostnader andelsbrøk		1.105.000
3607	Felleskostnader likfordeling		595.000
3605	Oppvarming		
36xx	Fastavgift vann, avløp og renovasjon		0
3650	Bredbånd		49.296
36xx	Fellesgjeld (Avdragsfritt så 20 års nedbetaling)		220.000
	Sum inntekter		**1.969.296**
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar		7.000
5330	Styrehonorar		40.000
6710	Forretningsførerhonorar		93.750
6710	HMS/andre forvaltningstjenester		12.000
5400	Arbeidsgiveravgift		5.720
6200	Elektrisk energi		50.000
6950	Bredbånd/ kabel-tv		49.296
6xxx	Fellesgjeld 6000' 5,5 % 20 års nedbetaling		220.000
7500	Forsikringer		183.000
7760	Avgift vann, avløp og renovasjon		650.000
7760	Forbruk Vann og avløp BRA		0
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold		245.000
Note 2	Andre driftskostnader		284.000
	Sum kostnader		**1.839.766**
	Inntekter - kostnader pr 31.12		129.530
	Antall andeler		**52**
	Antall p-plasser		**52**
	Antall p-plasser næring		
	Sum andelsbrøk bolig		3.344
	Driftskostnader pr m² / år, gjennomsnitt		330
	Driftskostnader pr m² / mnd, gj.snitt (eks. kabel-TV, fjernvarme, komm.avg (renovasjon))		**28**

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader baser
usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring , strøm/fjernvar
Det kan bli endringer på felleskostnadene, med tanke på hva nærir

BankID Qualified Signing
Gjerde, Jan Espen
2026-04-13
BankID Qualified Signing
Jensen, Steffen
2026-04-13
BankID Qualified Signing
Heiberg, Erik Trygve
2026-04-13
BankID Qualified Signing
Bjerke, Anders
2026-04-13

Ekstraordinær generalforsamling for Slottsberget Borettslag ble avholdt man
kl 12.00, Sted: Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm

Møtet ble åpnet av: Jan Espen Gjerde

Tilstede var: Steffen Jensen, Anders Bjerke og Erik Trygve Heiberg.

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**

a. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Vedtak: Godkjent

b. Valg av møtesekretær og 2 andelseiere som skal undertegne protokollen

Som sekretær ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Til å underskrive protokollen ble forslått:

1. Steffen Jensen
2. Anders Bjerke

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse

På vegne av Slottsberget Holding AS org nr 936 033 555 var Steffen Jensen, Anders Bjerke og Erik Trygve Heiberg tilstede som hjemmelshavere til samtlige andeler.

Alle andeler er representert.

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. SAKER:

2a. Opptak av fellesgjeld på vegne av Slottsberget Borettslag

Styret foreslår et opptak av fellesgjeld på kr 4 000 000,-
Lånet skal benyttes til oppussing av inngangspartiene inkl. nye dører, maling av fasade og evnt. etablering av infrastruktur for billadere. Lånet skal også benyttes til tilbakebetaling til Slottsberget Holding AS, Norhed AS og Hønefoss Eiendom AS av utlagte kostnader i fbm. utskillelse av tomten og etablering av borettslaget (arkitekt, tinglysing, offentlige avgifter etc.).

Tinglysning av borettslagets eiendom:
(kr 1 947 720,75)
Utgifter i forbindelse med fradeling av borettslagets eiendom. (Kr. 171 031)
Kommunal oppmåling av borettslagets eiendom (kr. 57 800)

Lånet tas opp på markedsmessige vilkår. Lånet er et annuitetslån med total løpetid på 30 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie.
Låneopptak kan gis 1 prioritet før borettsinnskuddet.

Vedtak: Enstemmig godkjent

2b. Vedtekter for borettslaget
Vedlagt ligger forslag på redigerte vedtekter for Slottsberget Borettslaget.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Jan Espen Gjerde /s/
møteleder

Jan Espen Gjerde /s/
sekretær

Slottsberget Borettslag

Steffen Jensen /s/
protokollvitne

Anders Bjerke /s/
protokollvitne

Slottsberget Borettslag

Note 1
Rep og vedlikehold

6602	Driftskostnader fasade/tak	20.000	
6603	Elektro	25.000	
6604	Utvendig vedlikehold	50.000	
6605	Heis	0	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	0	
6614	Brannsikring	90.000	Serviceavtale
6607	Garasje/Parkering	0	Garasjeport/service
6609	Annet vedlikehold	20.000	
66##	Egenandel forsikring	20.000	
66##	Lås og beslag	20.000	
	Sum rep og vedlikehold	**245.000**	

Note 2
Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	0	
6780	Vaktmester/renhold m m	100.000	
6783	Sesongtjenester	150.000	
6860	Møter, kurs	10.000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	10.000	
6882	Kostnader årsmøte	10.000	
7770	Bank og kortgebyer	4.000	
	Sum driftskostnader	**284.000**	

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
Slottsberget 69, 1385 ASKER
Gnr 89, bnr 280, , andelsnr. 45 i Slottsberget Borettslag med orgnr.: 936434339 i Asker kommune.
Oppdragsnr. 6010260336

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)

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 6010260336
Sist oppdatert 01.10.2026

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler

Telefon: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet