

Velkommen til

Rødsåslia 59,
1389 Heggedal

Velkommen til

**Rødsåslia 59,
1389 Heggedal**

Familievennlig leil over 2 plan fra 2017 | 3 sov, 2 stuer, 2 bad | 2 verandaer | Carport m/elbillader | Nærhet til marka

EiendomsMegler 1 v/Oliver Rudjord har gleden av å presentere Rødsåslia 59!

En innholdsrik og familievennlig eierleilighet over to plan i et etablert boligområde i Heggedal.

Her bor du i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til skog og mark. Leiligheten er fra 2017 og har en praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, samt utgang til en av boligens to verandaer. Oppholdsrom i begge etasjer gir fleksibilitet for familien. Området byr på et rikt utvalg av turmuligheter, og det er kort vei til butikker og togstasjon i Heggedal sentrum.

- 3 gode og lune soverom
- 2 flislagte bad
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Sentralstøvsuger og ekstern bod på 5 m²
- Parkeringsplass i felles carport med elbillader
- Nærhet til turmuligheter i skog og mark



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!



Oliver Rudjord
eiendomsmegler
Tlf: 488 65 904
E-post: oliver.rudjord@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 300 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	45 948
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	5 345 948
<u>Omkostninger</u>	kr	134 793
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	5 480 741
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	3 966

<u>BRA Total/BRA-i</u>	117/112 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2017
<u>Etasje</u>	2
<u>Energikarakter</u>	B, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Rødsåslia 59, 1389 HEGGEDAL

Registerbetegnelse

Gnr. 96, bnr. 112, snr. 20, ideell andel 1/1

i Boligsameiet Rødsåslia med orgnr.: 918800433 i Asker kommune.

Etasje

2

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

Rødsåslia har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde i Heggedal. Her bor du i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til skog og mark, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dette er et ideelt nabolag for barnefamilier, etablerere og de som verdsetter en aktiv livsstil nær naturen.

For barnefamilier er området svært praktisk med flere barnehager og skoler i nærheten. Heggedal skole (1-7. kl) ligger kun en kort kjøretur unna, og det er flere barnehager å velge mellom, som Vikingjordet og Kistefossdammen. Fritidstilbudene er mange, med Hovedgården idrettspark og Heggedal idrettshall som byr på organiserte aktiviteter, i tillegg til at Gui Sportsklubb er en sentral aktør i lokalmiljøet.

Området byr på et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Flere turstier starter i nærheten, som den populære runden over Underlandsåsen eller turen mot Dikemark med flotte utsiktspunkter. De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres på Coop Extra eller Kiwi i Heggedal sentrum. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er Rortunet Senter kun en 10-minutters kjøretur unna.

Fra eiendommen er det gode pendlermuligheter. Heggedal stasjon ligger innen gang- og sykkelavstand og betjenes av L1-linjen, som gir en effektiv reisevei mot Asker og Oslo. I Heggedal sentrum finner du også det moderne innbyggertorget med bibliotek og helsestasjon, som fungerer som et levende samlingspunkt for lokalbefolkningen.

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. 1. klassinger kan bli hentet med buss til skolen, ifølge selger.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 117 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje
BRA-i: 41 m² Entré, gang, bad, bod, 2 soverom, stue/kjøkken

3. etasje
BRA-i: 71 m² Loftstue, soverom, bad, teknisk rom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
13 m² Verandaer

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
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.

Ikke målbare arealer

15 m² ikke måleverdig areal (ALH) i 1.etasje.

Antall soverom

3

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 bygnings sakkyndige 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 godkjenning, 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.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.05.2026.

Bygning:

Eierseksjonen er en femroms leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2017. Leiligheten går over to etasjeplan, henholdsvis 2. etasje og loftetasje. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger er i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel. Etasjeskiller i 2. etasje og loftetasje er i trebjelkelag.

Tak:

Yttertaket er en trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016 og 2017.

Dører:

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2015. Innvendige dører er profilerte, med en dør med glassfelt mellom entré og gang.

Trapper/adkomst:

Innvendig er det en vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong/terrasse:

Det er en veranda på 7 m² i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Den har terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. I forbindelse med inngangspartiet er det en veranda på 6 m² med terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:

Ledningsnett for vanntilførsel er med rør-i-rør, og fordelerskap er lokalisert i himling på bad. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom. Avløpsrør er i plast og skjult i konstruksjonen, med stakeluke i teknisk rom. Varmt tappevann kommer fra en luft til vann varmepumpe, og varmtvannslager er montert i skap i teknisk rom.

Ventilasjon:

Det er et balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad, og tilluft via ventiler i oppholdsrom. Det er luftespalte under dører mot våtrom.

Tekniske detaljer:

Boligen har vannbåren gulvvarme via en Nibe F 470 avtrekkspumpe med balansert ventilasjon. Det er vannbåren gulvvarme i to bad, og en radiator er montert i et soverom i loftetasjen. En sentralstøvsuger er montert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg: Sikringskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt

rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2017

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det er fremvist samsvarserklæring fra Borge Installasjon AS datert 22.06.2017, arbeidene gjelder: - Komplette installasjon i ny leilighet iht tegning for prosjektet. Ikke levert elektrisk oppvarming. Ikke levert el-anlegg for bad. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendige trapper | Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det er observert hakk og merker i trappetrinn. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør gjøres lokale tiltak.

- Innvendige dører - bad | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er observert

svelling i bunn av dørblad mot bad. Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold. Lokal utbedring må påregnes.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert svelleskader i bunn av skapstamme ved oppvaskmaskin. Tg 2 er gitt på innredningen på grunn av nevnte forhold og normal brukslitasje. Påviste skader må utbedres.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad (loftetasje) - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

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

Bruksrett til carport med elbillader på fellesareal. Ved salg av boligseksjonen overdras også denne bruksretten. I tillegg er det felles gjesteparkering på feltet.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Standard

Veranda ved inngangsparti:

Før du går inn i leiligheten, møtes du av en trivelig, overbygget veranda på 6 m². Her er det plass til en liten sittegruppe, planter, lykter og liknende.

Entré:

Velkommen inn! Romslig entré med plass for å henge fra seg yttertøy på knagger og i garderobeskap.

Gang:

Gangen fungerer som et bindeledd i første etasje og gir adkomst til etasjens alle rom.

Bad:

Fra gangen er det praktisk adkomst til det ene badet. Badet i denne flislagt og har gulvvarme, samt downlights i tak. Innredningen består av vegghengt wc, dusjsnisje med dør, samt servant i hvit skuffeseksjon med innfliset speil over. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Leilighetens nedre plan har to soverom av god størrelse, med plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor.

Kjøkken:

Kjøkkenet som er fra Sia Lama er godt utnyttet med god benk- og skaplass. Innredning med hvite, profilerte fronter og en benkeplate i heltre. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert. En liten kjøkkenøy gir en hyggelig spiseplass i hverdagen. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stue:

Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet, noe som skaper et sosialt og luftig allrom. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med dagslys. Herfra går også trappen opp til loftsetasjen.

Veranda:

Fra stuen er det utgang til en veranda på 7 m². Her er det god plass til en utendørs sittegruppe og grill.

Loftstue:

En vinkeltrapp i tre leder opp til loftsetasjen. Her åpner det seg en romslig loftstue med skråtak og trepanel i himlingen, noe som gir rommet karakter. Et takvindu slipper inn ekstra lys. Dette er et fleksibelt rom som kan brukes som en ekstra TV-stue, lekerom for barna eller en rolig lesestue.

Soverom:

Soverommet i loftsetasjen er romslig og har plass til seng og garderobeskap. Nærheten til badet på samme plan skaper en praktisk og privat sone.

Bad:

Det andre badet er også fra byggeåret og har vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med badekar med glassvegg, gulvmontert toalett og servant i hvit skuffeseksjon med speil med integrert belysning i.

Overflater består av:

Gulv: Laminat i oppholdsrom og soverom. Fliser på begge bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på begge bad.

Himling: Takessplater i første etasje. Trepanel i loftsetasjen og på bad i første etasje. Hvite metallplater på bad i loftsetasjen.

Lagring:

Leiligheten har garderobeskap i entréen og på tre soverom. I tillegg er det en innvendig bod i

første etasje, et teknisk rom i loftsetasjen og en ekstern bod på 5 m² i bygningens første etasje. Det medfølger én parkeringsplass i felles carport med elbillader.

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 egenerklærings skjema.

Innhold

Leiligheten er en eierseksjon over to plan og består av følgende rom:

2. etasje: entré, bad, bod, to soverom og stue/kjøkken.

Loftetasje: loftstue, soverom, bad og teknisk rom.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en veranda på 7 m². I forbindelse med inngangspartiet er det en veranda på 6 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m² og en parkeringsplass i felles carport.

Byggeår

2017

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 12481.7 m²

Beskrivelse av tomten

Sameiets felles eiet tomt er på 12 481,7 m². Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, plenarealer, trær og diverse beplantning. På fellesarealet er det også en lekeplass. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Grensene for eiendommen er hovedsakelig koordinatmålt, men det forekommer avvik i nøyaktighet på enkelte grensesegmenter. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med eiendommens grenser.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 5 300 000,-

Andel fellesgjeld Kr 45 948,-

Omkostninger Kr 134 793,-

Totalpris inkl. omk. Kr 5 480 741,-

Kjøpsomkostninger

Kr 5 300 000 Prisantydning

Kr 45 947 Andel av fellesgjeld

Kr 5 345 948 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:

Kr 133 649 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 134 739 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 147 239 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader

Kr 3 966,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale fellesutgifter er kr 3 965,55 per måned. Dette inkluderer blant annet renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, samt drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Lånekostnader: kr 909

- Felleskostnader brøk: kr 799,05

- Felleskostnader likt: kr 2 257,50

Kommunale avgifter er ikke inkludert i fellesutgiftene og faktureres direkte fra kommunen.

Ettersom sameiet har lån med flytende rente, kan fellesutgiftene endres ved rentejusteringer.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 45 948

Andel fellesgjeld pr. dato: 30.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Låne nummer: 98208084518

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 1 608 891

Andel av saldo: kr 45 947,86

Innfrielsesdato: 30.04.2031

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,90 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ikke sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andel Fellesformue

Kr 15 116 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 16 616 pr 2025

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 6 240,12

- Avløp: kr 6 549,30

- Renovasjon: kr 3 826,84

Totalt: kr 16 616,26

For 2026 er følgende satser oppgitt:

Renovasjon kr 3 827,- per år.

For vann og avløp er det et fastledd på kr 5 323,- per år.

I tillegg til forbruk som faktureres med kr 34,66 per m³ for vann og kr 35,82 per m³ for avløp.

Gebyr for feiing og tilsyn er ikke registrert for eiendommen.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 29.03.2026 viste forbruk på 34 m³ siden forrige avlesning 11.12.2025. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 847 123 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 7 388 493 for år 2024

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

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

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer

1400914

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg rekkehus, hus 3 Rødsåslia datert 27.08.2019.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.02.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (feltnavn bl.a. Bk1-Bk6) i detaljregulering Rødsåslia (plan-ID 02202015006), vedtatt 12.04.2016. Deler av eiendommen er også regulert til andre formål som garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, lekeplass, turdrag, turveg, annen veggrunn og bevaring av landskap og vegetasjon.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), vedtatt 13.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen ligger i bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord. I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 3.1.3 a) kan utbygging med nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på aktuelle fylkesveier. Videre, i henhold til § 3.1.1 a, kan utbygging av nye boligfelt med mer enn 10 enheter i Heggedal skolekrets ikke finne sted før nødvendig barneskolekapasitet er etablert eller sikret etablert.

Eiendommen berøres av hensynssone H540_: Sone med angitte særlige hensyn – grønnstruktur. Sonen dekker 1 015 m² av eiendommen og angir at det skal tas særlige hensyn til grønnstruktur innenfor dette arealet ved tiltak og utbygging.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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.

Radonmåling

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

Heftelser

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

1970/502498-3/100 29.05.1970 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Div. ledninger

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 96 BNR: 112

Eiendommen må finne seg i at ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon blir lagt gjennom parsellen uten erstatning. Eier plikter å være medlem av Vellet.

2016/788235-1/200 01.09.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om rettighet til almann ferdsel

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 96 BNR: 112

Erklæringen gir allmennheten rett til alminnelig ferdsel på grønnstruktur merket som tursti i vedtatt reguleringsplan for Rødsåsli. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

2016/867969-1/200 23.09.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 96 BNR: 32

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 96 BNR: 33

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 96 BNR: 112

Eier av gnr. 96 bnr. 32 og bnr. 33 gis rett til å anlegge og ha liggende privat vann- og avløpsledning over eiendommen (gnr. 96 bnr. 112). Rettighetshaverne har ansvar for tilsyn, vedlikehold, reparasjon og alle kostnader. Tiltak må varsles minimum 4 uker i forveien. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune.

2017/172353-1/200 24.02.2017 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet til allmenn bruk og ferdsel over privat grunn/lekeplass.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæringen gir allmennheten rett til alminnelig ferdsel og bruk av lekeplass som er angitt i reguleringsplanen for Rødsåsli. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune.

2017/84592-1/200 27.01.2017 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 114/3988

Eiendommen gnr. 96 bnr. 112 er seksjonert i 42 boligseksjoner. Denne seksjoneringen definerer eierforholdene og fordelingen av fellesarealer og -kostnader innenfor eiendommen.

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

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Sameiet

Sameie

Boligsameiet Rødsåslia

Om sameiet

Boligsameiet Rødsåslia er et eierseksjonssameie bestående av 42 boligseksjoner, beliggende på gnr. 96, bnr. 112 i Asker kommune. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS og har en egen hjemmeside på www.vibbo.no/7745. Sameiets motto er «Godt naboskap i vakker natur».

Alle seksjoner har bruksrett til en carport på fellesarealet.

Styret besluttet å behandle innsiden av carportene laget i tre for svart sopp. Carportene ble også malt innvendig

Grøntarealet på forsiden av bygningene er fellesareal og blir klippet av et vaktmesterfirma.

Fra styrets arbeid det siste året kan det nevnes at det er hentet inn tilbud for oppgradering av ladeanlegg, men dette ble funnet for dyrt. Det er også behandlet en forsikringssak vedrørende en lekkasje. Sameiets revisor er PwC Accsurance AS, valgt på ekstraordinært årsmøte i oktober 2025. Styret planlegger å utarbeide en mer helhetlig grøntplan for sameiet.

Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.2026

Overføring kr. 10.000,- til sparekonto for midler til fremtidig vedlikehold har blitt gjenopptatt fra 1.1.2026.

Trysilhus Boligservice har gjennomført den årlige lovpålagte servicen av tekniske anlegg som sanitær, varme og slukkeanlegg. Det er avgjørende at alle beboere får utført dette ettersynet årlig. Dersom ettersynet uteblir, kan beboeren holdes ansvarlig hvis en brann oppstår og slukkeanlegget ikke fungerer som det skal.

For eierskap gjelder en begrensning på at ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Når det gjelder bruk, er det kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Fasadeendringer krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret, og det er fastsatte retningslinjer for blant annet solskjerming og farger. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 90 døgn årlig.

Organisasjonsnummer

918800433

Eierbrøk

114/3988

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreeiere må unngå urimelig eller unødvendig sjenanse for andre beboere. Eier av hunder/katter er ansvarlig for å rydde opp etterlatenskaper og eventuelt erstatte ødelagte busker/planter/blomster. På sameiets område er det båndtvang for hund hele året.

Beboernes forpliktelser

Det arrangeres dugnader i sameiet.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter blant annet plattning-gulv, rekkverk, utvendige trapper med håndløpere, utvendige vinduskarmer og skillevegger. I tillegg er seksjonseier pålagt vedlikehold av inngangsparti, veranda, plattning på hagesiden, klipping av hekk og maling av gjerde.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Interessenter kan få disse oversendt ved henvendelse.

Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 235 708,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 511 314,-. Sameiets disponible midler var kr 519 373,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ med kr -1 155 449,- per 31.12.2025, noe som forklares med at verdien av bygget ikke føres i balansen for eierseksjonssameier.

Felleskostnadene ble økt med 5 % fra 1. januar 2026. Sameiet har en praksis med å overføre kr 10 000,- årlig til en sparekonto for fremtidig vedlikehold, en ordning som ble gjenopptatt fra 1. januar 2026.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme via en Nibe F 470 avtrekkspumpe med balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme er lagt i to bad, og en radiator er montert i et soverom i loftetasjen. Varmt tappevann kommer fra en luft til vann varmepumpe. Det er også en varmepumpe som henter varme fra uteluft.

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

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

B, farge: Rød.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Ved utleie av leiligheten er seksjonseier ansvarlig for at leietager får informasjon om ordensregler og bestemmelser, samt at leietagers navn og kontaktinformasjon oversendes styret for bruk av varsling og informasjon.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kristian Haraldseth

kh@tyder.no

924 47 727

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.05.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja.

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

Ja.

I følge boligmappa ble dette utført før huset var ferdigstilt i 2017 av Trysilhus selv. Under kravet

på 2000bq/m³

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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.

Eier

Eier

Gjermund Skyttemyr

Ida Byom Nilssen

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 bygnings sakkyndig 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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig 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 forbruker kjøper. 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 avviking 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

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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 kr 12 500.

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 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 60 000
Tilstandsrapport fra kr 16 000
Kommunale opplysninger fra kr 4 500
Forretningsfører fra kr 4 700
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 21 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf
- Stylist
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

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

Oliver Rudjord
eiendomsmegler
oliver.rudjord@em1ostlandet.no

Tlf: 488 65 904

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.

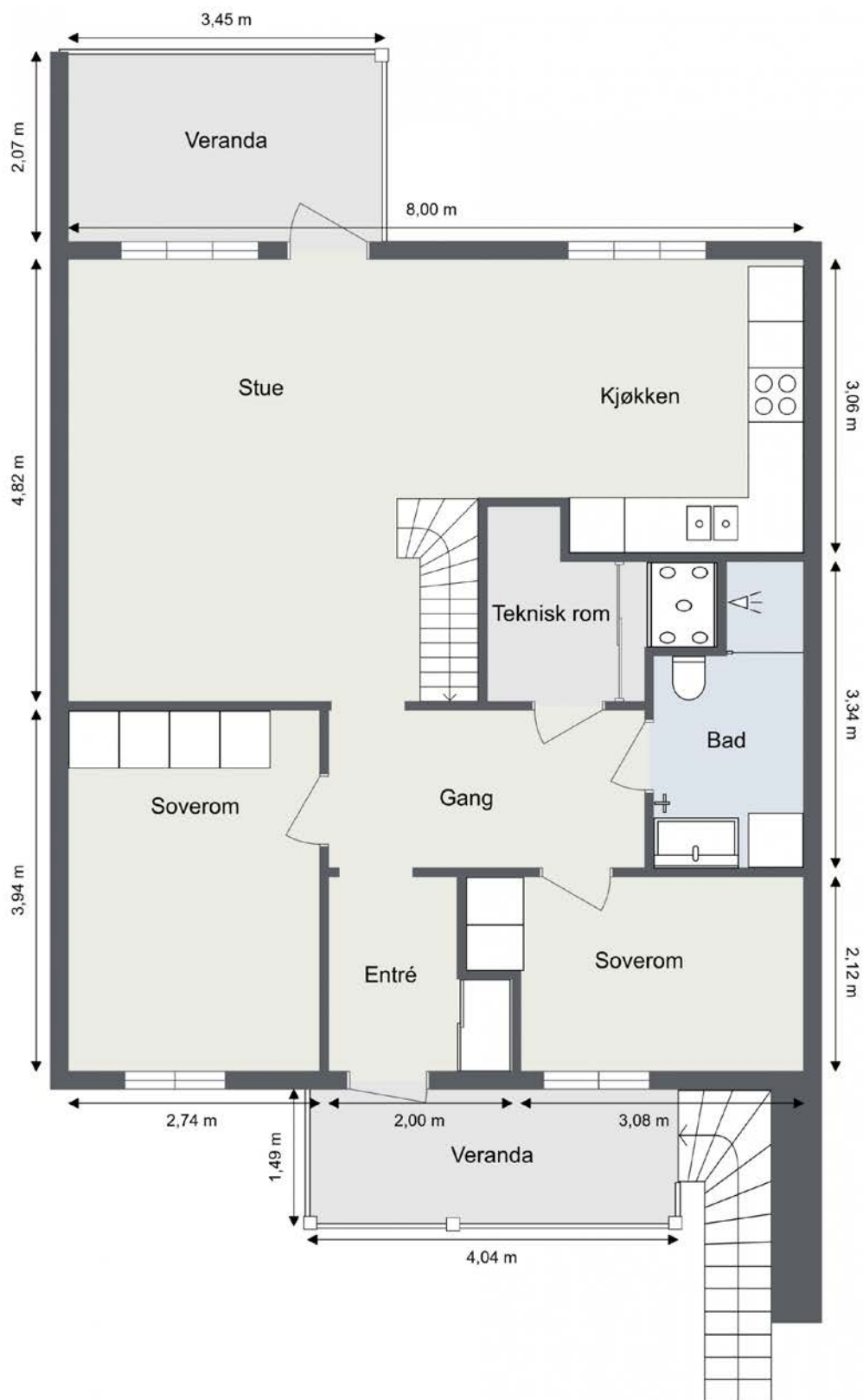
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

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



























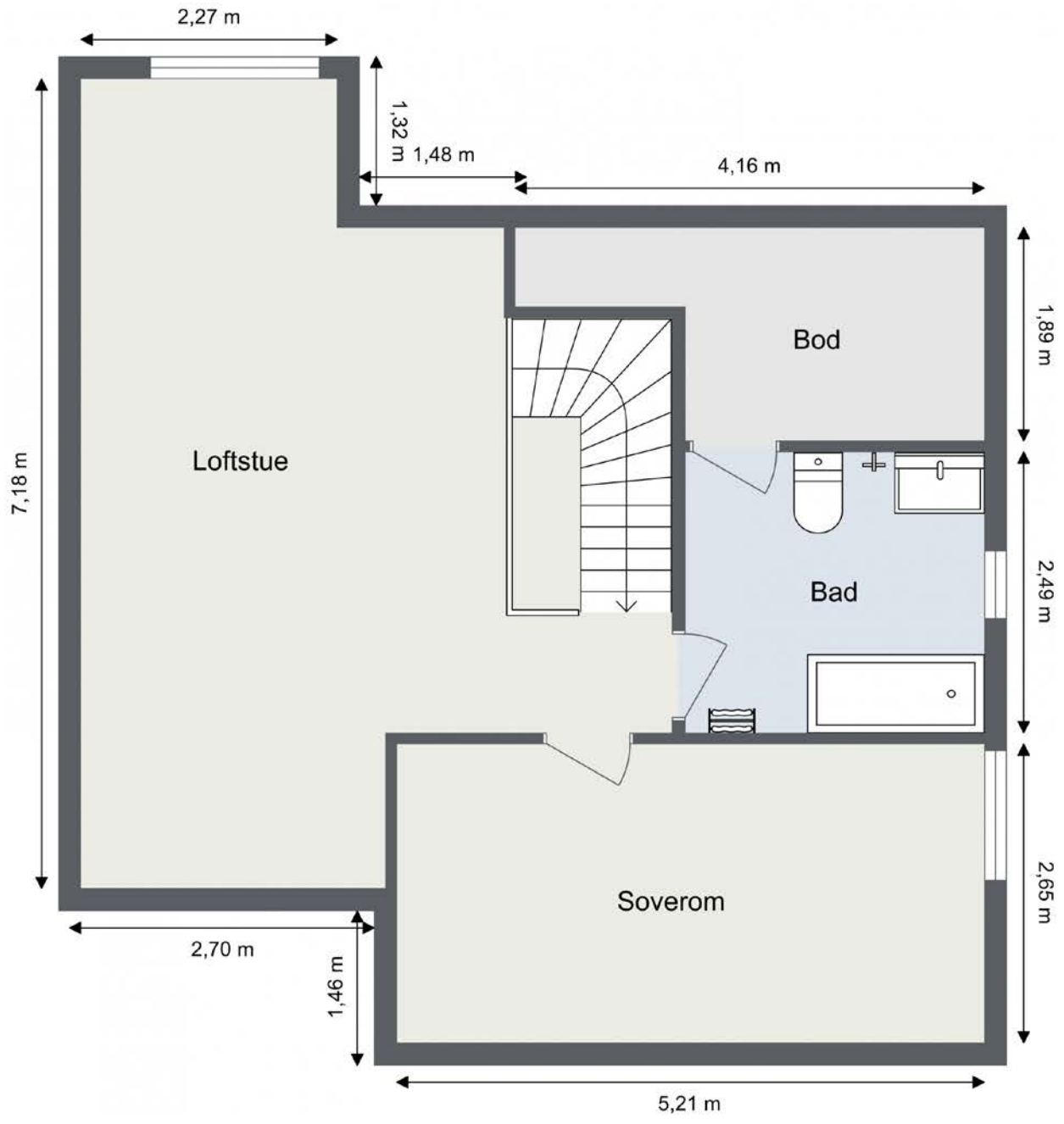






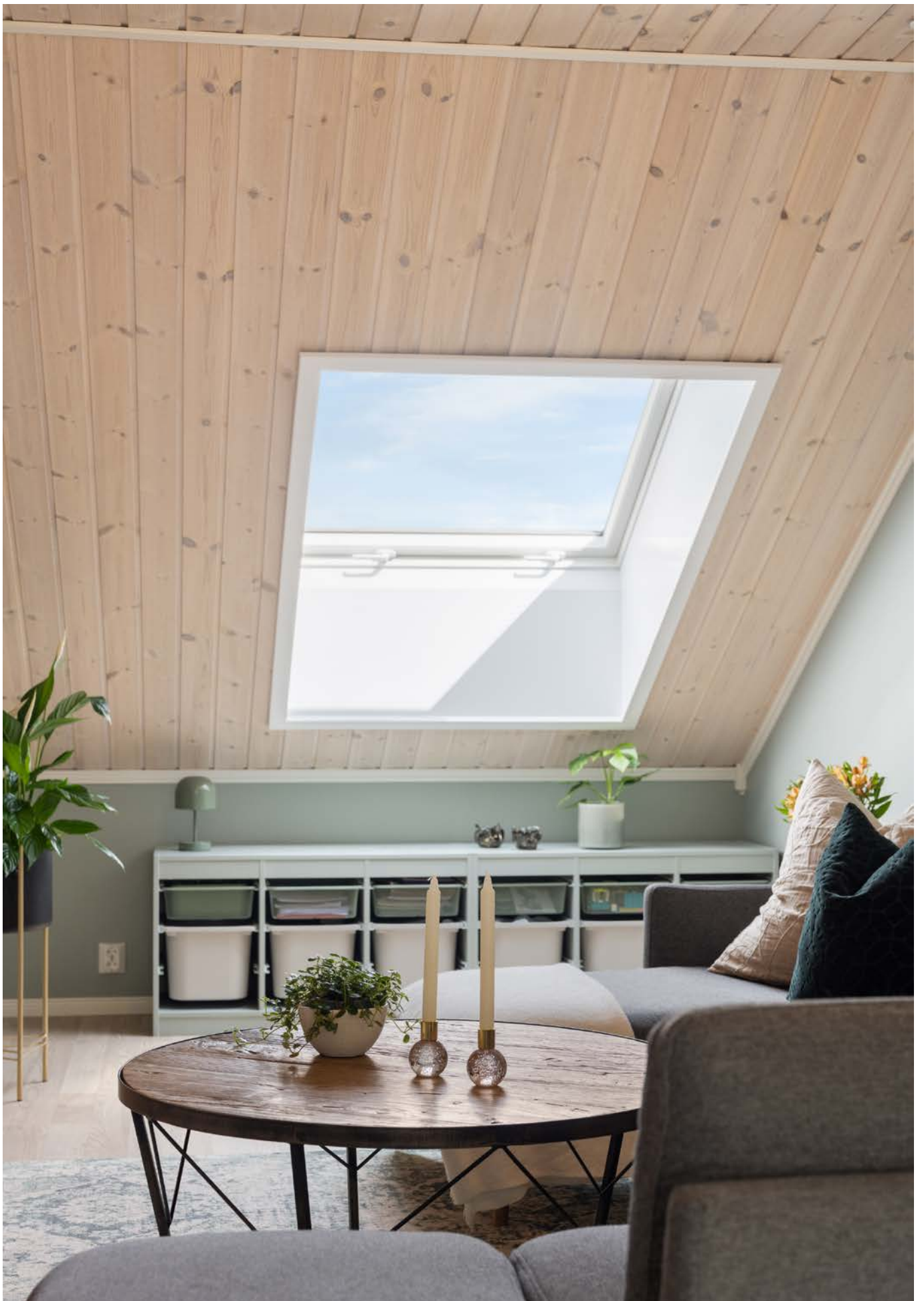


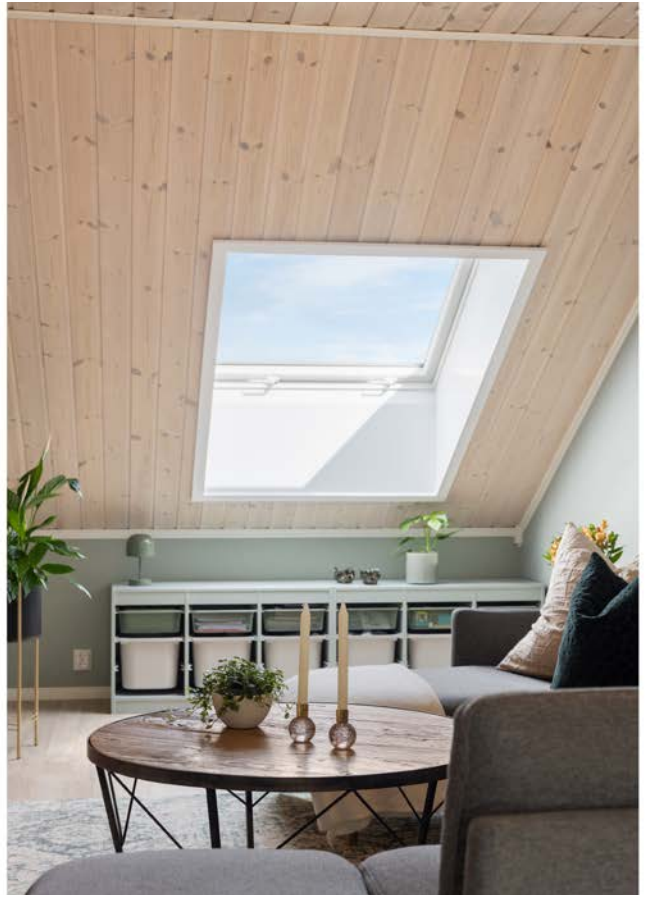




























Tilbehør og løsøre

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.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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

RØDSÅSLIA 59

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	18 min	1.6 km
Heggedal stasjon Linje L1	19 min	1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min	

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	6 min	3 km
Solberg skole (1-7 kl.) 106 elever, 7 klasser	9 min	5.7 km
Vollen Montessoriskole (1-7 kl.) 91 elever, 5 klasser	10 min	5.9 km
Blakstad skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	10 min	5.9 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	22 min	1.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min	8.1 km
Asker videregående skole 486 elever	14 min	8.3 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



KVALITET PÅ SKOLENE

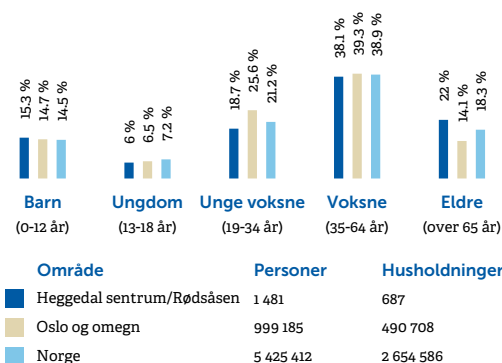
Bra 70/100



NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-...) 70 barn	13 min	1.1 km
Kistefosdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	14 min	1.2 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min	3 km



DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	20 min	
Coop Extra Heggedal PostNord	6 min	3 km




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 naboen 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. Tog

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 90/100

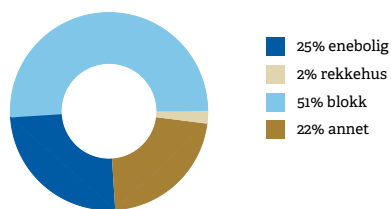
 **TRYGGHET DER BARNA FERDES**
Trygge 82/100

 **GATEPARKERING**
Lett 82/100

SPORT

-  **Hovedgården idrettspark** 21 min 
Ballspill, fotball, friidrett 1.8 km
-  **Heggedal idrettshall** 22 min 
Aktivitetshall 1.9 km
-  **Feel24 Heggedal** 20 min 
-  **Actic Slemmestad** 11 min 

BOLIGMASSE



”

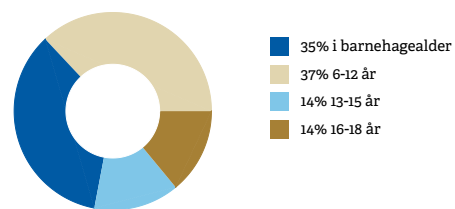
«Rolig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

Sitat fra en lokalkjent

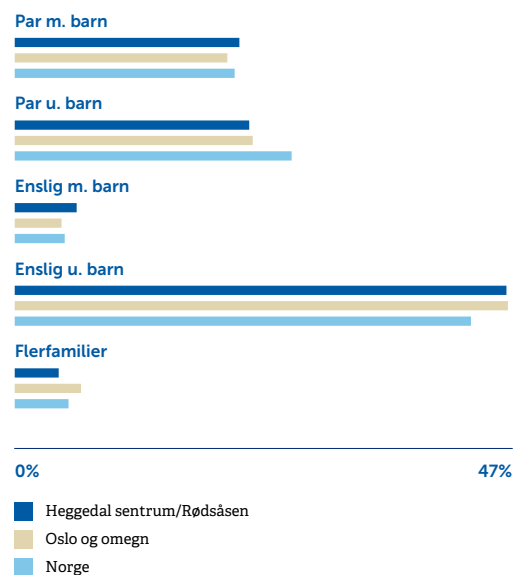
VARER/TJENESTER

-  **Rortunet Senter** 11 min 
-  **Vitusapotek Heggedal** 21 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

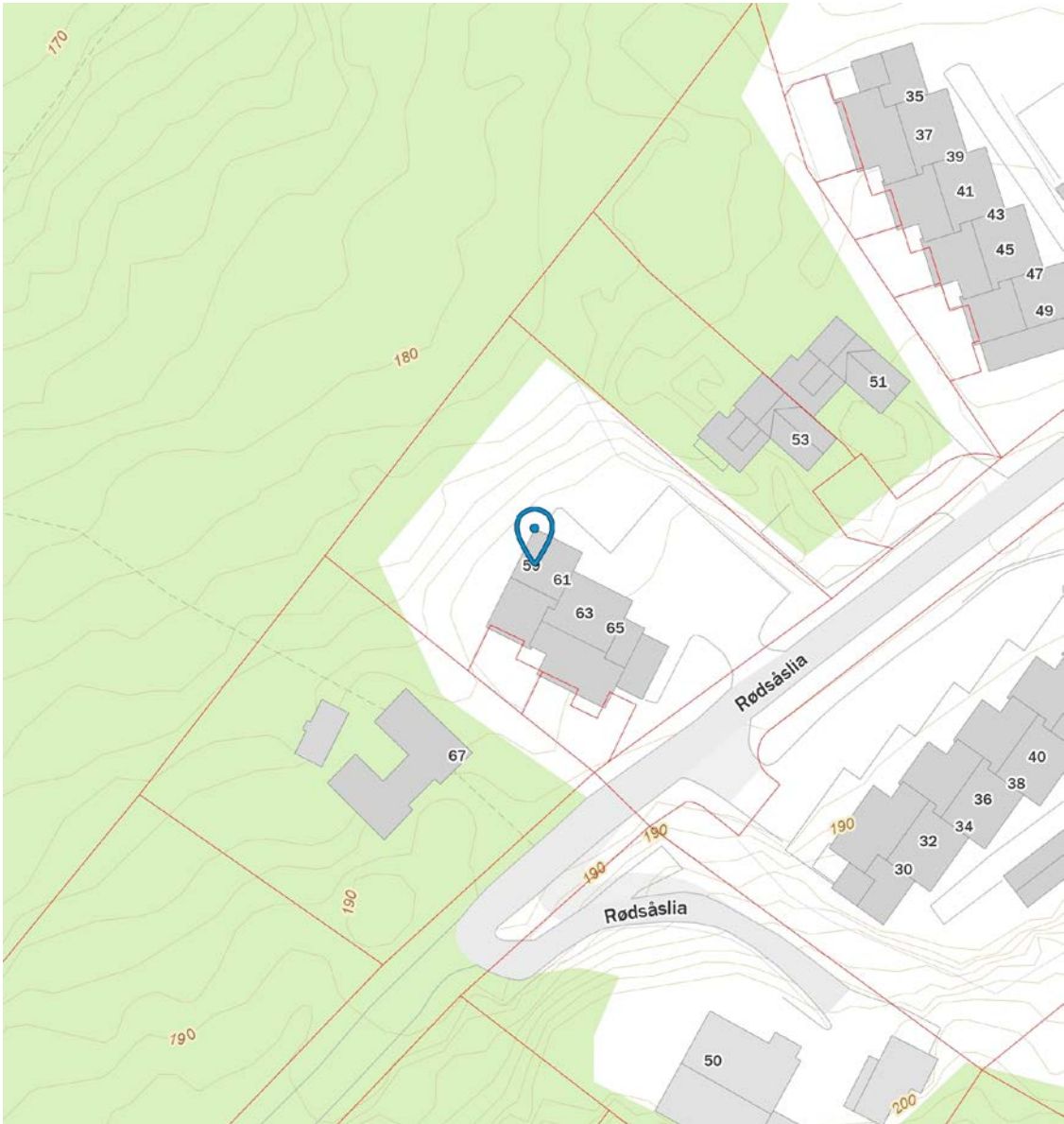


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separett	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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




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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rødsåslia 59 , 1389 HEGGEDAL

 ASKER kommune

 # gnr. 96, bnr. 112, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22405-1208

Referansennummer: NK1180

Autorisert foretak: Tyder AS



Tyder

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

Tyder AS

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

Rapportansvarlig



Kristian Haraldseth

kh@tyder.no

924 47 727



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Femroms eierseksjon i bolighus med en ekstern utvendig bod i 1. etasje. Leilighet over to etasjeplan med henholdsvis 2. etasje og loftetasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles karport.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

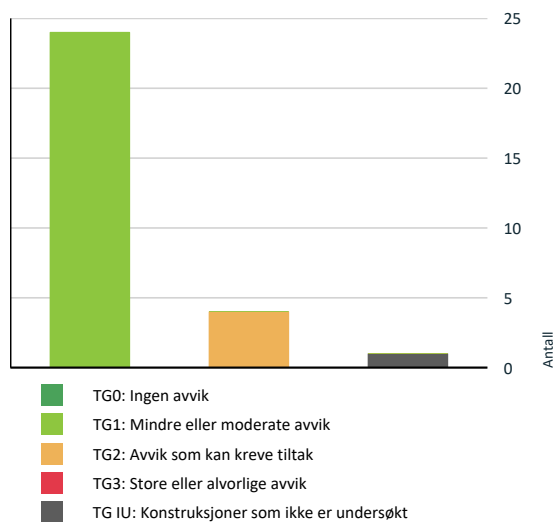
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører - bad

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016 og 2017.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.

Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.

Veranda i forbindelse med inngangsparti, ca. 6 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har sparklede malte plater. Innvendige himling har takessplater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,42 meter.

Loftetasje:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har sparklede malte plater. Innvendige himling har trepanel. Himlingshøyde i loftstue er målt til 2,34 meter.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

2. etasje:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 12 mm

Tilstandsrapport

Totalt avvik i soverom er målt til 9 mm.

Loftetasje:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 6 mm.

Totalt avvik i soverom er målt til 16 mm

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er observert hakk og merker i trappetinn.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Dør med glassfelt mellom entré og gang.

TO 2 Innvendige dører - bad

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er observert svelling i bunn av dørblad mot bad.

Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

TO 1 Fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap i tre soverom og entré med glatte fronter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

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

Det er fremvist teknisk informasjon, noe FDV dokumentasjon.

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling har hvite metallplater.

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt.

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



LOFTETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

LOFTETASJE > BAD

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

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

Det er fremvist teknisk informasjon, noe FDV dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling er kledd med trepanel.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt.

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med gprofilerte fronter. Belysning under overskap.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, komfyrvakt og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Sia Lama kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert svelleskader i bunn av skapstamme ved oppvaskmaskin.

Tg 2 er gitt på innredningen på grunn av nevnte forhold og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordeleskap er lokalisert i himling i bad. Drenshull fra fordeleskapet ut i badet.

Stoppekran er lokalisert i teknisk rom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet tilfredstillende.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stakeluke er lokalisert i teknisk rom.
Funksjon på avløp er testet og funnet ok.

TO1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dører mot våtrom.

TO1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmt tappevann fra luft til vann varmpumpe med gulvvarme. Varmtvannslager er montert i skap i teknisk rom.

TO1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er montert i teknisk rom, med uttak i stue/kjøkken.

TO1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme via Nibe F 470 avtrekkspumpe med balansert ventilasjon.
Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingssskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i to bad. Radiator er montert i soverom i loftetasjen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017

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

Tilstandsrapport

3.
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
**Det er fremvist samsvarserklæring fra Borge Installasjon AS datert 22.06.2017, arbeidene gjelder:
- Komplett installasjon ny leilighet iht tegning for prosjektet. Ikke levert elektrisk oppvarming. Ikke levert el-anlegg for bad.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etlitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

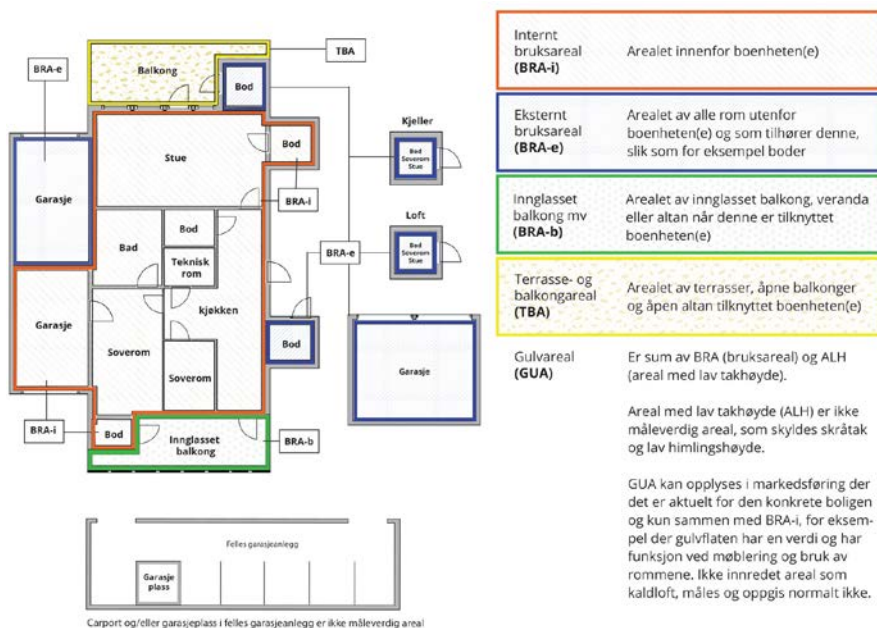
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	71			71	13		71
2.etasje	41			41		15	56
1. Etasje		5		5			5
SUM	112	5			13	15	132
SUM BRA	117						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kristian Haraldseth	Takstingeniør
Befaring med utlånt nøkkel.		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	96	112		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rødsåslia 59

Hjemmelshaver

Skyttemyr Gjermund, Nilssen Ida Byom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Heggedal, i et veletablert boligstrøk med flermannsboliger, eneboliger og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Rødsåslia. Bolig over to etasjer med to verandaer Sentral og usjeneret beliggenhet i kort avstand fra Heggedal med enkelte forretninger og servicefunksjoner. Kort vei til marka med tur og rekreasjonsmuligheter. Barnehager og skoler i nærmiljøet. Kort avstand til offentlig transport med bussforbindelse og Heggedal togstasjon. Ca. 10 minutter kjøring til Asker. Parkering i carport for en bil. Gjesteparkering på sameiets område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles karport. Ladeboks for elbil er montert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.04.2026	Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026	Egenerklæring er mottatt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	12.05.2026	
3	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ida Byom Nilssen

Gjernmund Skyttemyr

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rødsåslia 59

1389 Heggedal

3203-96/112/0/20

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6010260270 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I følge boligmappa ble dette utført før huset var ferdigstilt i 2017 av Trysilhus selv. Under kravet på 2000bq/m³

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

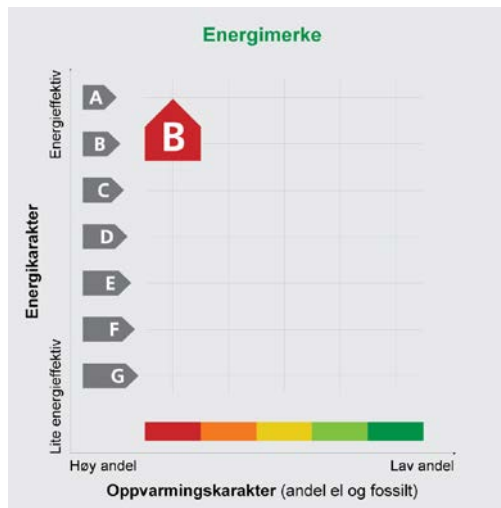
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Rødsåslia 59
Postnr	1389
Sted	HEGGEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	112
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300561556
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2023-1481515
Dato	14.03.2023



Innmeldt av

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innnetemperaturen

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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 innklima 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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 113
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødsåslia 59

Postnr/Sted: 1389 HEGGEDAL

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 14.03.2023 19:46:38

Energimerkenummer: A2023-1481515

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av:

Gnr: 96

Bnr: 112

Seksjonsnr: 20

Festener:

Bygnnr: 300561556

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Eiendomsmegler 1 Østlandet avd. Asker v/Kristine Michelsen Stenshorne
Bankveien 7, 1383 ASKER
E-post: kristine.michelsen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6010260270 . Vår ref.: 7745-1-20

Dato: 30.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Rødsåslia
Organisasjonsnr: 918800433
Seksjonseier: Skyttemyr, Gjermund
Medeier: Nilssen, Ida Byom
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Rødsåslia 59, 1389 HEGGEDAL
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 96
Bnr. 112

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1400914.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene. Alle seksjoner har bruksrett til carport på fellesareal. Ved salg av boligseksjonen overdras også denne bruksretten. Megler må oppgi kjøpernes telefonnummer og e-postadresse i eierskiftemeldingen. Sameiet skal males til våren, finansieres med låneopptak på 2.300.000 i 2023. Felleskostnadene øker fra 01.01.23. De innkrevde felleskostnadene som er fordelt etter eierbrøk, vil øke med ca. 60 %. Det vil også bli foretatt en økning på ca. 12 % for de innkrevde felleskostnadene tilknyttet sameiets lånekostnader. Det blir en kapitalinnkalling på kr 100 000 på fakturaen tilknyttet felleskostnadene. Kapitalinnkallingen gjelder maling av fasaden til sameie. Kapitalinnkallingen skjer 1. mai 2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208084518
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	1 608 891,00
Innfrielsesdato:	30.04.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 965,55,-
Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Lånekostnader	909,00
Felleskostnader brøk	799,05
Felleskostnader likt	2 257,50

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	443,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 933,-
Annen formue:	15 116,-
Gjeld:	47 831,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånummer:	98208084518
Restsaldo:	45 947,86
Kapitalkostnader:	896,83
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 947,86,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Theis Nikolai Helseth, e-post: rodsaslia@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7745
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7745>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Marianne Seromaa og Melina Annele Suves er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7745 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7745 Årsrapport 2026.pdf
3. 7745 Boligsameiet Rødsåsli Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 46 000. Dette er ikke tilknyttet allerede vedtatte honorar for ekstern styreleder, Theis Helseth.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 46 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Melina Annele Suves
- Selma Byggstøyl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Seromaa
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2026

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Theis Helseth (ekstern)

Styremedlem: Krisjanis Rerihs, Rødsåslia 44

Styremedlem: Selma Byggstøyl, Rødsåslia 29

Styremedlem: Marianne Seromaa, Rødsåslia 31

Varamedlem: Melina Annele Suves, Rødsåslia 10

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: rodsaslia@styrerommet.no.

Se boligsameiets hjemmeside: www.vibbo.no/7745 for mer informasjon.

Du kan også kontakte styret via Vibbo.no.

Vibbo

På Vibbo.no finner du informasjon om boligselskapet og ditt boforhold.

Her får du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Rødsåslia

Sameiet består av 42 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918800433.

Sameiet ligger i Asker kommune og har følgende gårds- og bruksnummer:

Gnr. 96, Bnr. 112

En eierseksjon innebærer sameieandel i bebygd eiendom med enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Boligsameiet Rødsåslia har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PwC Accurance AS som ble valgt på ekstraordinært årsmøte 6. – 10. oktober 2025.

Styremøter:

Det har vært avholdt 7 styremøter. 2 av styremøtene har vært avholdt ved fysiske møter, 5 har vært digitale.

Styrets arbeid:

Foruten den vanlige forretningsmessige driften som fakturabehandling, oppfølging av regnskap (budsjettmøter) og korrespondanse på epost har blant annet følgende saker vært diskutert og behandlet av styret:

Styret besluttet å behandle innsiden av carportene laget i tre for svart sopp. Carportene ble også malt innvendig

Styret hentet inn et tilbud på oppgradering og automatisering av ladeanlegg for elbil. Det viser seg at prisen for dette blir høy og vi vil derfor fortsette med manuell avlesing av de ladere dette gjelder.

Vi har behandlet en forsikrings sak vedrørende lekkasje.

Vi har rettet fall på takrenne ved Rødsåsli 31.

Styret sendte ut en spørreundersøkelse til beboere for å sjekke hva folk syntes var bra og hva som ikke var det

Trysilhus Boligservice har gjennomført den årlige lovpålagte servicen av tekniske anlegg som sanitær, varme- og slukkeanlegg. Det er avgjørende at alle beboere får utført dette ettersynet årlig. Dersom ettersynet uteblir, kan beboeren holdes ansvarlig hvis en brann oppstår og slukkeanlegget ikke fungerer som det skal.

Styret hentet inn konkurrerende tilbud på snømåking, men fastpristilbud ble dyrere enn dagens løsning. Det ble besluttet å beholde dagens brøyte- og måkeordning

Styret har satt opp «parkering forbudt» ved gjerdet utenfor husrekke 4

Vi har hatt ekstra kostnader ved bekjempelse av mus. 2025 er et såkalt museår.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.2026

Overføring kr. 10.000,- til sparekonto for midler til fremtidig vedlikehold har blitt gjenopptatt fra 1.1.2026.

Dugnad

Det har vært gjennomført to dugnader i løpet av denne perioden

Miljø og trivsel

Sittende styre vil arbeide for et så godt som mulig bomiljø. Virksomheten har både kvinner og menn i styret og tilstreber å fremme likestilling mellom kjønnene.

Virksomheten har ingen ansatte.

Virksomheten forurensar ikke det ytre miljøet og styret tilstreber at sameierne følger reglene for søppelsortering og behandling av skadelige stoffer på en betryggende måte.

Planer for neste styreperiode

Styret ønsker å lage en mer helhetlig grøntplan

Det er ikke planlagt vesentlige tiltak eller noen vedlikeholdsplaner utover normal drift av sameiet.

BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
ORG.NR. 918800433, KLIENTNR. 7745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 774 860	1 659 360	1 755 000	1 856 000
Ladeinntekter elbil		0	0	30 000	30 000
Andre inntekter	3	17 899	16 389	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 792 759	1 675 749	1 785 000	1 886 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 684	-8 460	-8 460	-20 586
Styrehonorar	5	-125 417	-60 000	-60 000	-146 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	0	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 805	-100 018	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar		-29 598	-42 180	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-387 610	-219 290	-305 000	-115 000
Forsikringer		-174 138	-161 875	-185 000	-195 000
Energi/tyring	8	-66 052	-58 276	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 489	-233 883	-246 000	-285 000
Andre driftskostnader	9	-253 172	-277 562	-267 100	-266 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 434 840	-1 161 544	-1 283 560	-1 231 686
DRIFTSRESULTAT		357 919	514 205	501 440	654 314
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 505	14 430	0	0
Finanskostnader	11	-137 717	-158 898	-143 000	-143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 212	-144 468	-143 000	-143 000
ÅRSRESULTAT		235 708	369 737	358 440	511 314
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		235 708	369 737		

BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
ORG.NR. 918800433, KLIENTNR. 7745

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		719	15 291
Forskuddsbetalte kostnader		82 294	59 094
Driftskonto OBOS-banken		215 405	126 843
Skattetrekkskonto OBOS-banken		816	0
Sparekonto OBOS-banken		287 994	412 592
SUM OMLØPSMIDLER		587 228	613 820
SUM EIENDELER		587 228	613 820
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 155 449	-1 391 157
SUM EGENKAPITAL		-1 155 449	-1 391 157
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 674 822	1 922 948
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 674 822	1 922 948
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 831	38 285
Leverandørgjeld		28 269	42 962
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	14	3 122	0
Påløpte renter		633	782
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 855	82 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		587 228	613 820
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 02.03.2026			
Styret i Boligsameiet Rødsåslia			
Theis Nikolai Helseth	Marianne Seromaa	Selma Byggstøyl	
Krisjanis Rerihs			

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	1 073 100
Felleskostnader brøk	319 752
Lånekostnader	382 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 774 860

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning strøm elbil	17 899
SUM ANDRE INNETEKTER	17 899

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 684
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 684

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-125 417
SUM STYREHONORAR	-125 417
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 650

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 875
SUM REVISJONSHONORAR	-8 875

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-316 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 956
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 819
Kostnader dugnader	-7 925
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-387 610

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 052
SUM ENERGI / FYRING	-66 052

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 381
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 675
Lyspærer og sikringer	-1 250
Snørydding	-219 278
Andre driftskostnader	-1 111
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 650
Bank- og kortgebyr	-2 826
Øreavrundning	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-253 172

NOTE 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	391
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 027
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 109
Andre renteinntekter	979
SUM FINANSINNEKTER	15 505

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-131 707
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 010
SUM FINANSKOSTNADER	-137 717

NOTE 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

ENERGIAVREGNING

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2023

-2 300 000

Nedbetalt tidligere

377 052

Nedbetalt i år

248 126

-1 674 822**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 674 822****NOTE 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-816

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 306

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-3 122

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere innkrevde felleskostnader samt annen driftsrelatert inntekt, delvis motvirket av manglende ladeinntekter i forhold til budsjett. Totalt utgjør avviket kr 7 759.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold av bygninger (svartsoppbehandling og maling av carporter innvendig), høyere kostnader til snørydding. Dette er delvis kompensert av lavere kostnader til blant annet gressklipping og enkelte vedlikeholdsposter. Styrehonorar er også økt som følge av ekstern styreleder.

Finanskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere rentekostnader enn forutsatt i budsjettet. Avviket utgjør kr 5 283.

Resultat

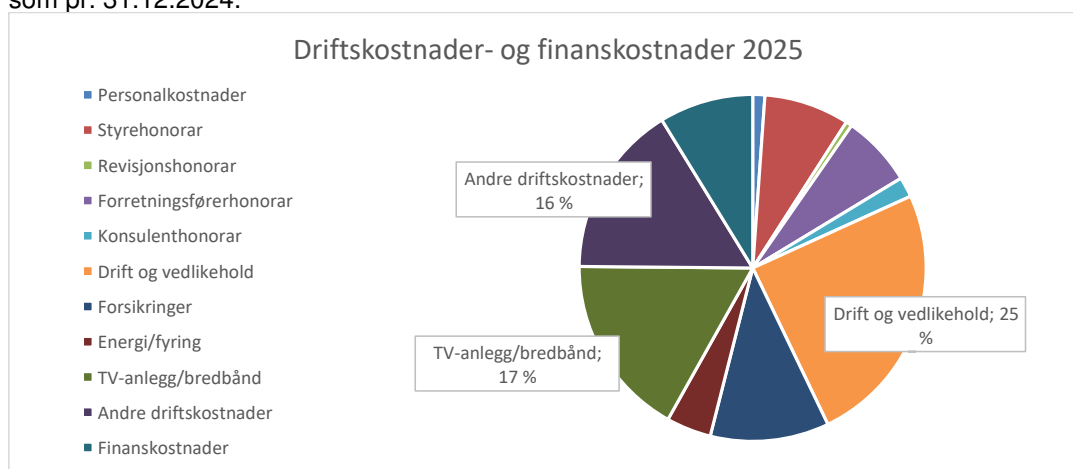
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

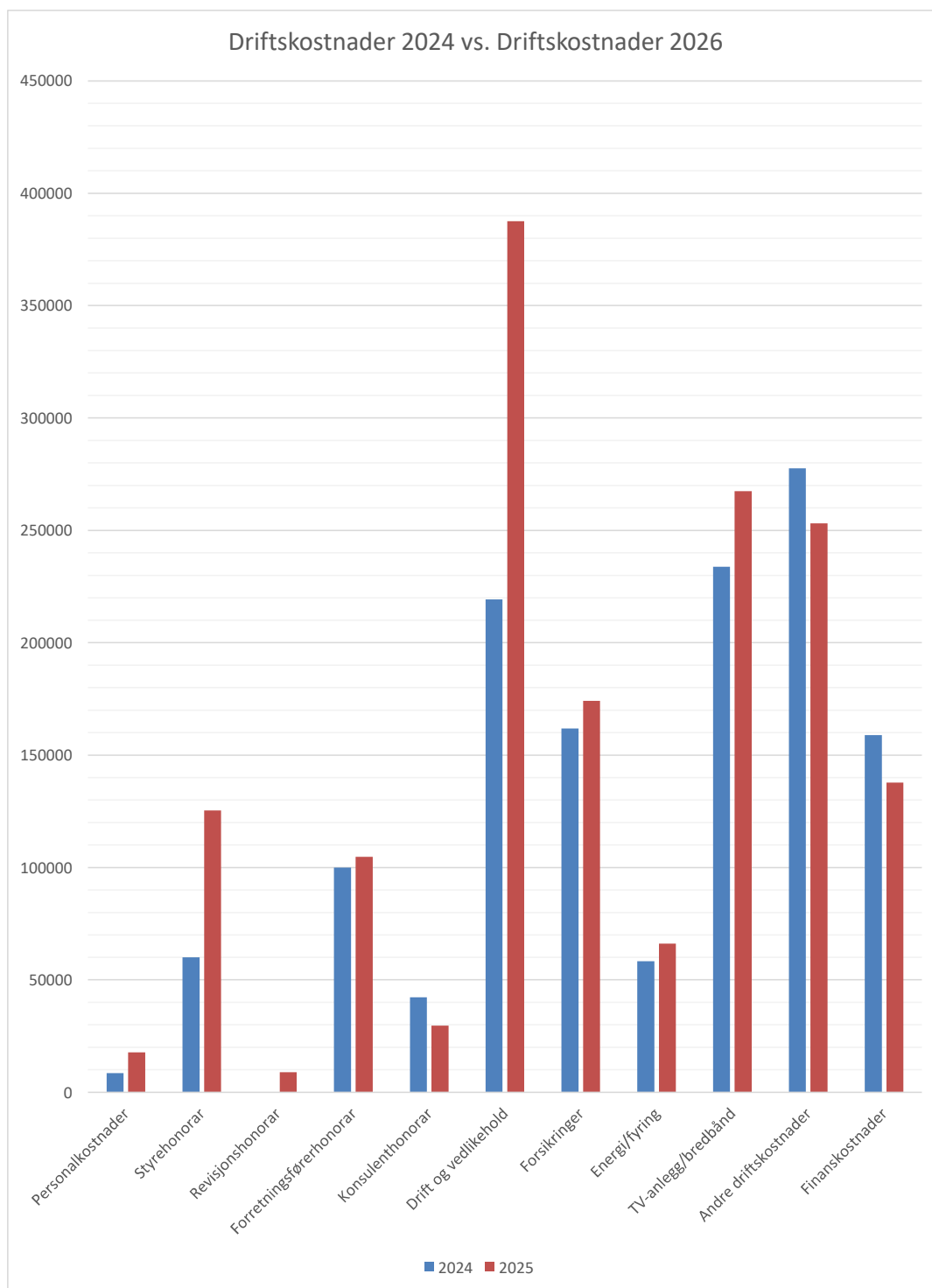
Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 519 373. Dette er på tilnærmet samme nivå som pr. 31.12.2024.





Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Rødsåsliå

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Rødsåsliå som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

15 av 19 Boligsameiet Rødsåsliå Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 15. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Protokoll fra styremøte 5. mars 2026

Boligselskap: BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA (7745)

Klokkeslett: 18:30

Sted: Videomøte

Møtedeltagere: Marianne Seromaa, Theis Nikolai Helseth, Selma Byggstøyl, Krisjanis Rerihs

Signert av: Marianne Seromaa /s/, Theis Nikolai Helseth /s/, Selma Byggstøyl /s/, Krisjanis Rerihs /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Godkjent

Sak 2

Gjennomgang av regnskap 2025 og saklisten fra regnskapsmøte mellom Andreas og Theis

Notater fra møtet

Regnskapet ble gjennomgått og styret har ingen invendinger.

Vedtak

Godkjent

Sak 3

Godkjenne styrets årsrapport

Vi går igjennom hva styret i hovedsak har gjort i 2025

Notater fra møtet

Årsrapporten er gjennomgått og styret er fornøyd med den.

Vedtak

Elektronisk signert 7. mars 2026

Godkjent og klar til å sendes forretningsfører

Sak 4

Digital gjennomføring av årsmøte

Notater fra møtet

Det blir digitalt årsmøte 24.3.2026

Vedtak

Godkjent

Sak 5

Kort status på servicen fra Trysilhus boligservice

Service utført. 2 leiligheter gjenstår. De vil bli tilbudt ny service

Vedtak

2 leiligheter mangler fortsatt service. Det vil bli bestilt ny til dem

Sak 6

Bestemme dato for dugnad

Notater fra møtet

Vi ønsker at Faye kommer å feier grus

Vedtak

Dato onsdag 22.4 og lørdag 25.4 kl. 17.30

Sak 7

Bestemme styrehonor for 2025

Vedtak

Totalt styrehonorar er kr. 60.000,- fordelt på stremedlemmene. Vara er ubetalt. Avtalen til Styreleder er utenom dette

Sak 8

Eventuelt

Noen saker vi bør diskutere som ikke er på listen?

Notater fra møtet

Elektronisk signert 7. mars 2026

Minner om oppgjør for utekranene. Theis kontakter Andreas for utbetaling

Vedtak

Theis kontakter Andreas

Elektronisk signert 7. mars 2026

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Rødsåslia, org. nr. 918 800 433

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15. april 2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 15. mars 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsåslia. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96, bnr. 112 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger i bruksenheten
- private utearealer (hage),

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Utskiftninger av vinduer og dører, endring av fasadekledning, utvidelse av veranda, trappeoppgang eller plattning ved inngangspartiet, endring av utvendige farger etc., skal kun skje etter godkjenning av styret, eventuelt sameiermøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

Beplantning i utvendig tilleggsareal, oppsett av levegger, innglassing av plattning, montering av markiser og annen solskjerming m.m. er tillatt etter utarbeidet samlet plan for sameiet og spesifisert i sameiets husordensregler.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 5-1. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

Tre av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse. HC-plassene skal tildeles de seksjonseiere som har dokumentert behov for HC-parkering for den tid dette behovet består.

Parkering av campingvogner, campingbiler, hengere, samt biler utover normal personbilstørrelse kan ikke parkeres på sameiets område. Sameier kan skriftlig søke styret om kort dispensasjon fra reglene, men permanent tillatelse kan ikke påregnes.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen/til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også platting-gulv inngangsside og stueside. Rekkverk på platting veranda innvendig og utvendig. Utvendige trapper med håndløpere. Vinduskarmer utvendig. Skillevegger på stueside.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA, HUS 1-6,
HEGGEDAL**

«Godt naboskap i vakker natur»

HUSORDENSREGLER

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Leiligheter
4. Balkonger, terrasser og hager
5. Fellesområder
6. Parkering
7. Fasader
8. Dyrehold
9. Utleie

1. Generelt

1.1 Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og fremme godt naboskap. De inneholder regler om sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og utgifter. Styret i sameiet er bemyndiget til å påse at husordensreglene blir overholdt. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. For forhold som ikke er særskilt regulert av husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som seksjonseierne plikter å forholde seg til. Dette gjelder også rundskriv, oppslag eller publiseringer på sameiets nettside.

2. Ro og orden

2.1 Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre. I tidsrommet 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret. Ved spesielle situasjoner (selskapsfester etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboer varsles om dette. Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer.

2.2 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt der det er minst mulig sjenerende for naboer. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over lengre tidsrom uten at naboer har godkjent dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser.

3.2 Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad skal holdes rene og i orden.

3.3 Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet.

3.4 Det er lov å installere gasspeis som alternativ oppvarming, etter tillatelse fra styret. Godkjente forhandlere utfører befaring i leilighet og gir tillatelse på et egnet sted. Montering må utføres av

godkjent forhandler. Elektrisk peis eller panelovn krever ikke godkjenning av hverken styret eller forhandler.

3.5 Man skal skifte filter i varmpumpen hver 3 måned. Filteret kan støvsuges og så brukes flere ganger. Nærmere instruksjon om vedlikehold (FDV-dokument) finnes i permens Trysilhus – min bolig eller på vibbo.no. Vi gjør oppmerksom på at dette er boligeiers ansvar.

4. Veranda, plattinger, hager og fellesarealer

4.1 Det er ikke tillatt å riste tepper, helle ut vann, kaste ting eller fra balkongene.

4.2 Ha omtanke for naboen ved grilling. Det er ikke tillatt å benytte bålpanne, åpen ild eller kullgrill. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.3 Beboere og evt. gjester oppfordres til å vise hensyn og begrense sigarettøyking som medfører plagsom og helsefarlig lukt mot andres verandaer/plattinger, og inn i andre beboeres leiligheter. Sigarettneiper skal ikke kastes på sameiets fellesarealer.

4.4 Det er ikke tillatt å unødvendig lagre diverse interiør, bygningsmateriell, avfall og lignende på verandaer, i carport og på plattinger som vil være til sjenanse for naboer og forringe det generelle inntrykket av bygningene.

4.5 Alle fasadeendringer skal søkes skriftlig til styret før det sendes søknad om endring til kommunen.

4.6

Eiere av boligseksjoner i 1. etasje har eiendomsrett til og råderett over egen hage jf. eierseksjonsloven § 25. Forholdet mellom seksjonseiere reguleres av Naboloven og Grannegjerdeloven, såfremt sameiet ikke har særskilte regler i husordensreglene eller i vedtekter som trumfer disse. Alle seksjonseiere har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Se vedtektene punkt 3-1 og 5-1.

Seksjonseier kan fritt beplante, bygge plattning eller sette opp gjerde i grenselinjen, så sant dette følger Naboloven og Grannegjerdeloven. Jf. Grannegjerdeloven er følgende tillatt:

- Hekk opp til 180 cm høyde (måles på bakkeplan på egen tomt)
- Gjerde opp til 150 cm høyde (måles på bakkeplan på egen tomt)
- Gjerde må ikke være tett, da egnes det som levegg
- Levegg opp til 180 cm høyde
- Levegg på 180 cm høyde kan ikke være lenger enn 5 meter
- Plattinger som ligger på bakkenivå og ikke overstiger 0,5 meter over bakkeplan er ikke søknadspliktig hverken til styret eller kommunen.
- Annen beplantning i egen hage (busker og trær, minimum 1 meter fra nabogrense) skal ikke overstige 3 meter høyde. Planer for tiltak i egen hage skal informeres styret i forkant.

Se retningslinjer for fasade i punkt 7.3 for farge på gjerde/levegg. Utnyttelsen av hagen og/eller fellesarealene må ikke påføre andre sameiere urimelig eller unødvendig skade eller ulempe jf. eierseksjonsloven § 25.

Styret benytter grannegjerdeloven og naboloven som føring for hva som kan tillates. Seksjonseier kan søke styret om dispensasjon av overnevnte punkter. Planer om tiltak i egen hage etter Plan- og bygningsloven skal informeres styret i forkant.

4.7 Seksjonseier er pålagt vedlikehold av:

- Inngangsparti (trapper, gelender)
- Veranda (gelender)
- Platting på hagesiden (platting og gelender)
- Klipp og vedlikehold av hekk
- Maling av gjerde

Manglende vedlikehold kan utføres for seksjonseiers regning.

4.8 Det er ikke tillatt å plante inntil fasaden av hensyn til utvendig vedlikehold.

4.9 Hekk langs fellesareal skal i de fleste tilfeller beskjæres samlet såfremt hekken er av samme sort/type. Det er ikke tillatt å fjerne hekk som sameiet har beplantet inntil hver enkelt seksjon, uten først å få godkjenning fra styret. Hekk som seksjonseier har beplantet mot sameiets tomt, skal beskjæres av seksjonseier selv. Hekk som seksjonseier har plantet i nabogrensen mot annen seksjonseier, skal beskjæres av den som har plantet hekken. Ved manglende vedlikehold, kan vedlikehold utføres for seksjonseiers regning.

4.10 Trampoliner er tillatt etter godkjenning fra styret og de andre beboerne i huset.

4.11 Styret utarbeider en standard for gjerder som gjelder over hele sameiet.

4.12 Det må søkes styre om å sette opp bod/uthus i hagen. Hver husrekke (1-6) dekker et gitt areal av tomtens utnyttelsesgrad (BYA) bestemt av Asker kommune. Styret har oversikt over hvor mange kvadratmeter hver husrekke kan utnytte i tillegg til huset. En bod må stå minst 1 meter fra nabogrensen eller annen bygning på eiendommen. Etter godkjenning fra styret, må det sendes nabovarsel til berørte naboer minst 14 dager før eventuell påbegynnelse av arbeid.

5. Fellesområder

5.1 Enhver forsøpling/forurensning av fellesområder er forbudt. Forsøpler må betale for alle kostnader relatert til opprydning.

5.2 Det er ikke tillatt å hensette søppel ved avfallscontainerne. Større avfallsmengder, brennende eller farlig avfall må fraktes av ansvarlig beboer til kommunens avfallsanlegg.

5.3 Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet. Ved ballspill må ballen ikke sparkes mot boliger og biler slik at det oppstår ulempe eller skade.

5.4 Grøntarealet på forsiden av bygningene er fellesareal og blir klippet av et vaktmesterfirma. Seksjonseiere som ønsker å beplante dette arealet kan gjøre det, men er da forpliktet til å selv å vedlikeholde. Vaktmesterfirma er ikke forpliktet til å klippe på dette området når det er beplantet.

derfor må dette utføres av den/de som velger å beplante. Naboer i 1 og 2 etasje må komme til enighet i hva som skal beplantes. Det skal tas hensyn til beboer i 1 etasje ved stell av dette området da det befinner seg rett utenfor soveromsvinduer.

6. Parkering

6.1 Biler skal parkeres i carporten som tilhører hver seksjon.

6.2 Biler skal ikke vaskes på sameiets område.

6.3 Lading av el-biler skjer etter styrets retningslinjer. Hver enkelt seksjonseier må søke styret, og ta kostnadene knyttet til installasjon av lader.

6.4 Kjøring på gangveiene må skje i lav fart, og kun til av- og pålessing eller transport ved spesielle behov.

7. Fasader

7.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets og evt. kommunens tillatelse.

7.2 Innglassing av platting

Innglassing av platting i 1. etasje er godkjent i sameiet. Innglassingen skal i utgangspunktet ha hvite rammer, i råd med husenes øvrige dører og vinduer. Dersom det er ønske om innglassing med sorte rammer, må det søkes om dette. For at sorte rammer skal kunne godkjennes, kreves det at samtlige sameiere i husrekken gir skriftlig samtykke, og at alle innglassinger i husrekken følgelig utføres med sorte rammer.

Det er kun tillat å innglasse platting i 1. etasje. Innglassing av platting i 2. etasje er ikke tillatt grunnet utfordringer med vedlikehold. Beboere står fritt til å velge leverandør av innglassing, så lenge de følger de godkjente retningslinjene.

7.3 Retningslinjer for fasade:

- Solskjerming/screens: Kjells markiser, grå duk med fargekode 108118, lys grå metallprofiler.
- Markiser: Kjells markiser, grå duk med fargekode 338110, lys grå metallprofiler.
- Beis terrasse inngangsparti og trapp til 2 etasje: Fargekode: Kvitkrull FR4260
- Innglassing av terrasse: GTC Glass AS, www.gtcglass.no. Hvite metallprofiler.
- Ved innglassing av veranda og svalgang i 2 etasje, kreves søknad til styret grunnet utfordringer med vedlikehold.
- Gjerde som settes opp i grenselinjen skal være hvitt. Fargekode: Jotun 9918 KLASSISK HVIT (NCS-kode: S0500-N).
- Levegg må ha samme fargekode som husets fasade. (Hus nr. 6, 3 og 4: Jotun 2271 BERG (NCS-kode: S7005-Y50R). Hus nr. 1, 2 og 5: Jotun 10254 BRUN JORD (NCS-kode: S5005-Y20R))

Beboere kan søke styret om annet enn det som fremgår av retningslinjene. F.eks. slik som annen

farge og leverandør av markiser samt farge på terrassebeis.

7.4 Vedlikehold

Vedlikehold av ettermonterte markiser, solskjerming og innglassing må utføres av beboer. Eventuelle skader for eksempel råte, avflassing av maling osv.) på bygningsmassen (rekkverk/gelender/platting) grunnet innglassing, er beboers økonomiske ansvar. Sameiet kan ved manglende vedlikehold få dette utført for seksjonseiers regning.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreeiere må unngå urimelig eller unødvendig sjenanse for andre beboere.

8.2 Eier av hunder/katter er ansvarlig for å rydde opp etterlatenskaper og eventuelt erstatte ødelagte busker/planter/blomster.

8.3 På sameiets område er det båndtvang for hund hele året.

9. Utleie

9.1 Ved utleie av leiligheten er seksjonseier ansvarlig for at leietager får informasjon om ordensregler og bestemmelser, samt at leietagers navn og kontaktinformasjon oversendes styret for bruk av varsling og informasjon.



Asker kommune

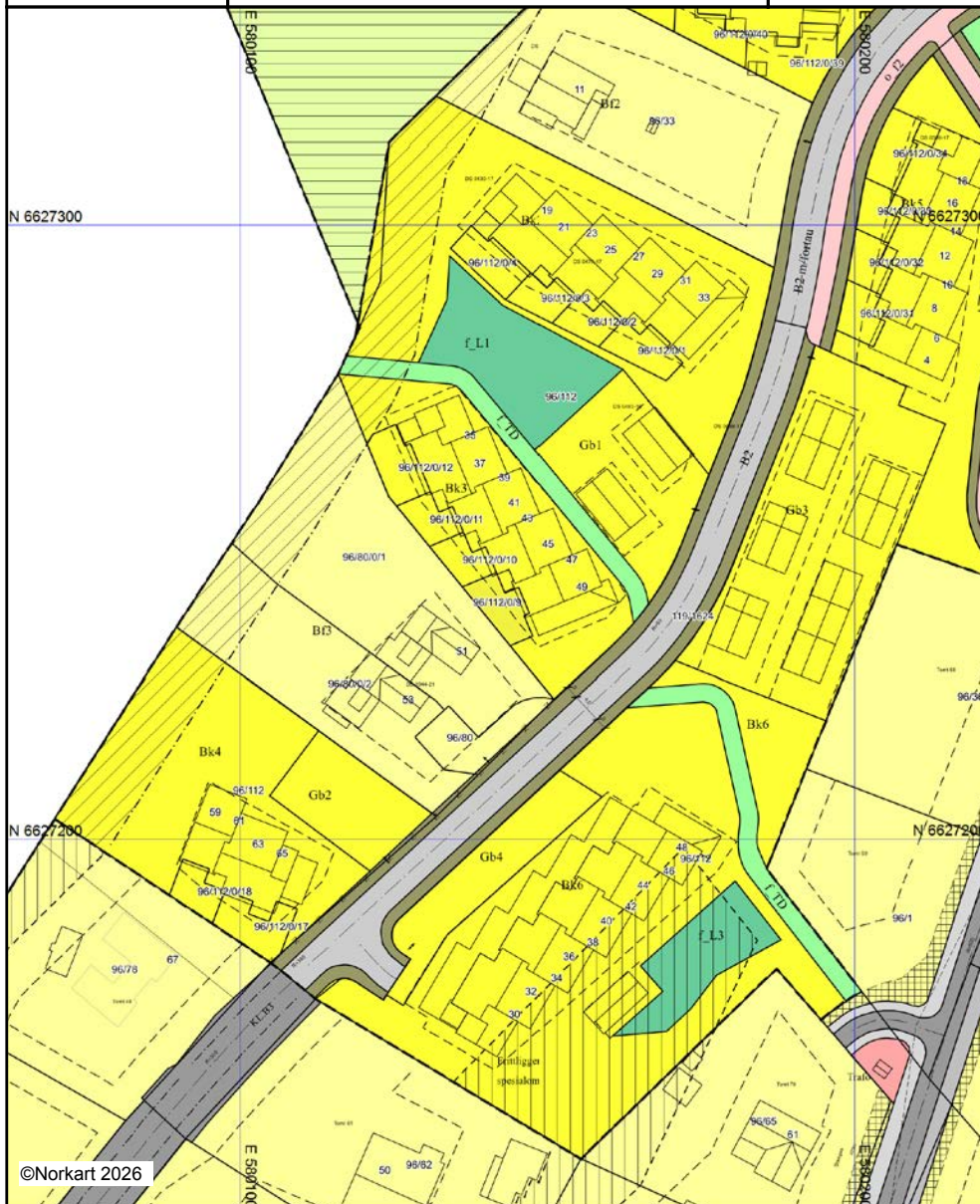
Reguleringsplankart

Eiendom: 96/112/0/9
Adresse: Rødsåslia 47
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32

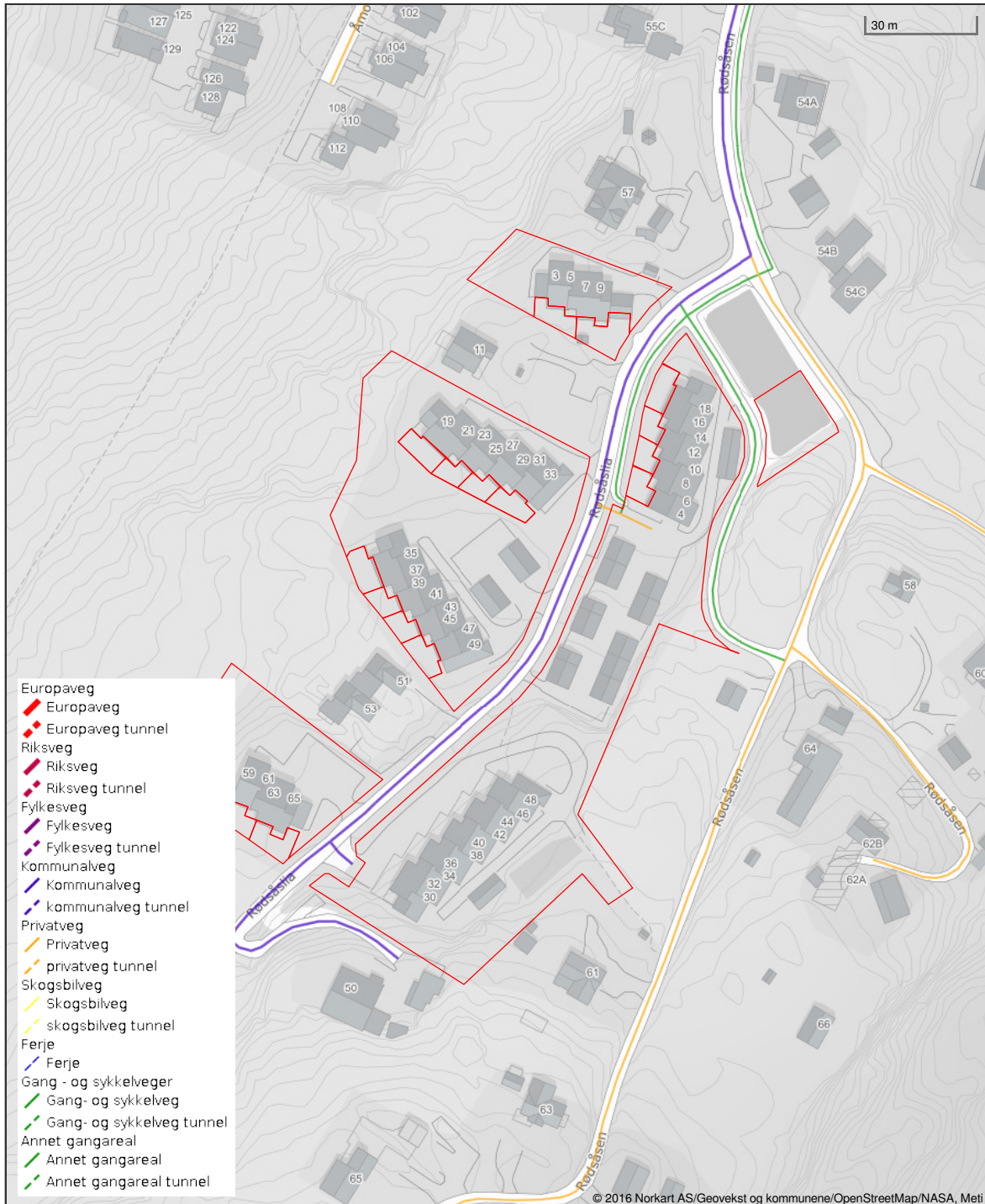


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Turdrag
	Turveg
	Friområde
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 96/112//



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

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Rødsåslia 59, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 549,30 kr
Renovasjon	3 826,84 kr
Vann	6 240,12 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:
AAUKE1
S16/4973

Arkivnr:
GBNR 96/1
L80024/19

Dato:
27.08.2019

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/4973

Delegasjonssak: 19/1419

**96/112 (tidl. 96/1) m.fl. Ferdigattest - Nybygg rekkehus , hus 3
Rødsåslia - Tiltakshaver: Trysilhus Akershus AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.8.2019. Søknaden var komplett den 27.8.2019.

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

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Trysilhus Flerfamilie AS, Postboks 323, 3001 DRAMMEN

Kopi:
Trysilhus Akershus AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

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.



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.



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 saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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. Garantiordeningen 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 Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes 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 AVTALERETTLIGE 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.

Bindende bud på eiendommen

Rødsåsliå 59, 1389 HEGGEDAL

Gnr 96, bnr 112, snr 20, , i Boligsameiet Rødsåsliå med orgnr.: 918800433 i Asker kommune.

Oppdragsnr. 6010260270

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 6010260270
Sist oppdatert 13.05.2026

EiendomsMegler  1

Oliver Rudjord
eiendomsmegler

Telefon: 488 65 904
E-post: oliver.rudjord@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no