# Velkommen til visning!




**SLEMMESTAD** Prestenga 12 A

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

| | |
|---|---|
| **Type bolig:** | Rekkehus |
| **Soverom:** | 4 |
| **BRA-i** | 113,0 m2 |
| **Total BRA** | 117,0 m2 |
| **Byggeår** | 2015 |
| **Tomt** | 11048 |


12





























Frem
overlent
eiendoms
megling





Frem
overlent
eiendoms
megling





















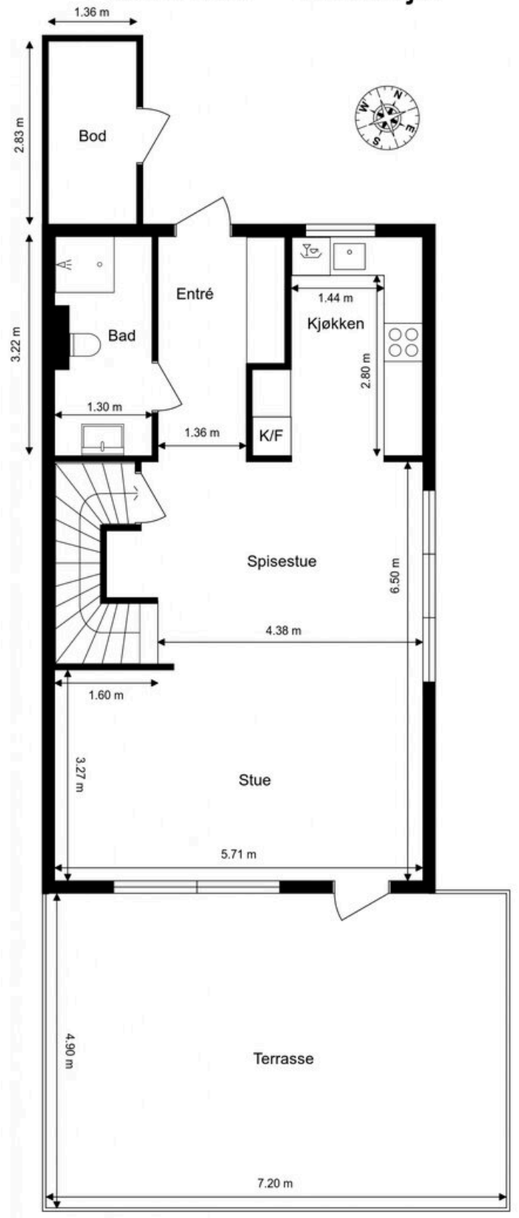






# Prestenga 12 A, 3470 SLEMMESTAD

## Rekkehus - 1. Etasje



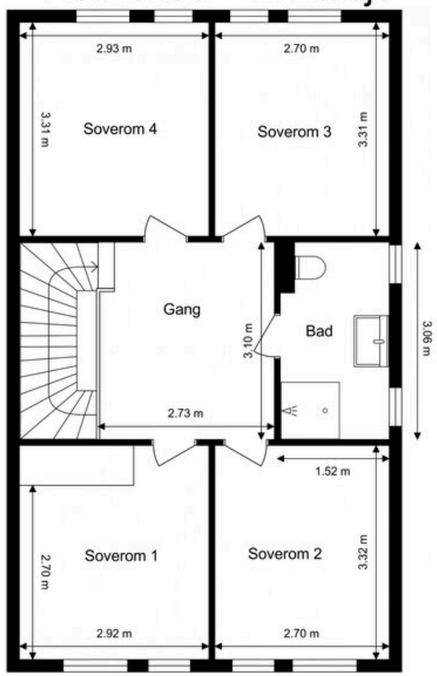

Ordernr. 15087213

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Prestenga 12 A, 3470 SLEMMESTAD

## Rekkehus - 2. Etasje




Ordernr. 15087213

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

## Preben von Malchus

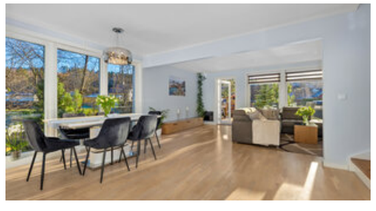
Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til.
Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris.
Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv.
Om du vurderer å selge eller ønsker en verdivurdering av boligen din så ta kontakt.



# Prestenga i Slemmestad, Lekker moderne ende seksjon med stor terrasse og usjenert beliggenhet.







| | |
|---|---|
| Adresse: | Prestenga 12 A<br>3470 Asker |
| | Tomt: Eiertomt |
| Arealer: | BRA-i: 113,0 kvm |
| | BRA-e: 4,0 kvm |
| | Total BRA: 117,0 kvm |
| Prisantydning: | 5 460 000,- + omk |
| Megler: | Preben von Malchus<br>+4799547700 |
| Eier/Selger: | Norbert Slawomir Jasik og<br>Bozena Beata Jasik |
| Matrikkel: | GNR 238, BNR 21, snr 6 i<br>Asker kommune |
| Oppdragsnr. | 8260202 |

**STANDARD**
Velkommen til Prestenga 12 A
Meget pent og velholdt endeseksjon rekkehus med en sentral og barnevennlig beliggenhet. Det er kort vei til skole, barnehager og dagligvarebutikker. Busstopp ligger like ved, og det er gangavstand til fergeleie med hurtigbåt til Aker Brygge. Nærmiljøet byr på flotte turområder, kyststier og et aktivt idrettsmiljø.

Rekkehuset er fra 2015 og holder god standard fra byggeår. Første etasje har en lys og åpen stue med kjøkkenløsning, bad med gulvvarme, downlights og dusjvegger. Fra stuen er det direkte utgang til en sørvendt terrasse på xx $m^2$ - perfekt for utelivet i sommerhalvåret. I andre etasje ligger fire soverom og  bad/wc med gulvvarme.

4 soverom og 2 bad med gulvvarme. Åpen stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer. Sørvendt terrasse på 35 $m^2$
Garasje i rekke med elektrisk portåpner. Garderobeskap i gang og på soverom er laget på mål og av høy kvalitet.

Noen av boligens kvaliteter
- Endeseksjon, vindu på 3 kanter
- Parkett
- Bredbåndstilknytning
- Turterreng
- Garasje/P-plass
- Sentralt, gangavstand til bla Rortunet kjøpesenter
- Stor markterrasse
- Barnevennlig
- Moderne, oppført i 2015

**BYGGEMÅTE**
Bolig oppført i 2015. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre.
Balkongdør med karmer av tre.

**AREALER**
Totalt bruksareal: 117,0 $m^2$
- BRA-i: 113,0 $m^2$
- BRA-e: 4,0 m

BRA i 1. etasje:  57 kvm.
BRA i 2. etasje:  56 kvm.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 $m^2$

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
1. Etasje: 2,38 meter i stuen og 2,39 meter på bad.
2. Etasje: 2,41 meter på soverom 1 og soverom 2.
Terrasse er oppmålt til 35 m2 (TBA).

**INNHOLDSBESKRIVELSE**
Boligen inneholder
1. etasje: Entré, kjøkken, bad, spisestue, stue, vaskerom og bod.
2. etasje: Bad, gang og fire soverom.

**OPPVARMING**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

**ENERGIMERKING**
Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C kan fås ved henvendelse til megler.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**
Vannrør med rør-i-rør system (fra byggeår). Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad i 2. etasje og vaskerom. Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Avløpsrør i plast (fra byggeår). Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2014) plassert på vaskerom.

**ELEKTRISK ANLEGG**
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

**TILSTANDSRAPPORT**
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 16 stk.), tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) og tilstandsgrad IU (TGIU, totalt 5 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad 1. etasje:
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.  Selgere opplyser at de ikke har hatt problemer vedrørende dette i deres eietid.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen.

Våtrom - Bad 2. etasje:
- Overflater vegger: Det er registrert riss/sprekk i fliser i dusjsonen og under toalett. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.  Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen.
- Overflater gulv: Det observeres stedvis tegn til riss og slitasje på enkelte flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.  Selgere opplyser at de ikke har hatt problemer vedrørende dette i deres eietid.

Våtrom - Vaskerom:
- Fallforhold rundt sluk: Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulvflater.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.

Tekniske anlegg:
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det er ikke etablert mekanisk balansert ventilasjonssystem i boligen. Boligen er vurdert bygget etter Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK 10) som stiller krav til energiøkonomisering og varmegjenvinning, noe boligen ikke gjør på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forhold til om boligen er bygget etter en eldre byggteknisk forskrift, eller om det er gitt fritak eller dispensasjon fra kravet. Det må påregnes ytterligere undersøkelser, og forholdet kan føre til økte kostnader om det viser seg å være et krav om ettermontering av eventuelt ventilasjonssystem.

Andre rom - 1. etasje:
- Overflate gulv: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Yttervegger inkl. fasader:
- Gnagersikring: Det mangler tilstrekkelig gnagersikring mot utforing og listverk ved balkongdøren. Dette gjør at gnagere kan få adgang bak kledningen og videre inn via eventuelle åpninger. Det er per i dag ikke registrert tydelige tegn eller opplysninger som tyder på skadedyr eller gnagerproblemer i boligen.
Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Innsettingsdetaljer rundt vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse. Det er ikke montert vannbrett eller beslag over vinduer.

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på ytterdør og balkongdør: Innsettingsdetaljer rundt døren bærer ikke preg av faglig god utførelse. Det er ikke etablert vannbrett eller beslag over døren. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for lekkasjer og andre skjulte feil og mangler, som ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. I tillegg ble det registrert sprekk i terskelen på ytterdøren. Det registreres følgende avvik på boddør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Yttertak:
- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert men kun meget begrenset undersøkt fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Drenering:
- Terrengfall fra grunnmur: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.  Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

Følgende bygningsdeler har fått TGIU (ikke undersøkt) i tilstandsrapporten:
Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det vurderes at boligens uinnredede loft er bygget uten tiltenkt tilkomstmulighet, en løsning som er vanlig på mange nyere boliger. Selv om dette er vanlig byggeskikk, medfører dette naturlig nok at bygningsdelen ikke lot seg undersøke, og dagens tilstand er dermed ikke kartlagt.

Yttertak:
- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.
- Takrenner og utvendige nedløp: Takrenner er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
- Takgjennomføringer (takhatter o.l.): Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.
- Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner: Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstands graden i rapporten.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**LØSØRE OG TILBEHØR**
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

**TOMTEN**
11048,00 m² eiet tomt.

Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein og terrasse. Fellesarealer er opparbeidet
med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plen arealer og andre forskjellige beplantninger.

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres.

**PARKERING**
1 Parkering i garasje, for øvrig er det gjesteplasser.

**OMRÅDEBESKRIVELSE**
Sentral beliggenhet i Slemmestad med kort gangavstand til Rortunet senteret har mange fine butikker, Meny, vinmonopol, Sats treningssenter, og koselig Cafe som er et samlingspunkt. Det ligger en stor Kiwibutikk utenfor senteret og det er kort avstand til  gamle Slemmestad sentrum som nå er under stor utvikling med blant annet bygging av nye leiligheter.

Det er gangavstand til bussholdeplass (retning Asker, Oslo og Drammen) og hurtigbåt til Aker Brygge. Det er også barneskole og ungdomsskole med stort idrettsanlegg i nærområdet. Det går tog fra Røyken eller Heggedal i retning Asker og Oslo.

Cirka 3 minutters kjøretur videre i retning Oslo, ligger Slemmestad handelspark der det finnes større butikker som Plantehallen, Europris, Rema 1000, Sport Outlet, Vitusapotek, Jysk, mv. I samme området finnes også en stor Coopbutikk.

Handelsstedet Vollen ligger ca. 5 minutters kjøretur unna og hit kommer du også ved å gå kyststien fra Slemmestad. Det er for øvrig mange fine bademuligheter i nærområdet.

**SKOLE OG BARNEHAGE**
Barneskole og ungdomsskole ligger med gangavstand.
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

**BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET**
Området består i spredt boligbebyggelse.

**ADKOMST**
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

**FELLESUTGIFTER**
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 677,- pr. mnd. og inkluderer:
Forsikring av bygg, garasje, tv, renovasjon, forretningsførsel, brøyting osv

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

**ANDRE LØPENDE KOSTNADER**
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 17 555 kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie er inklusive i mnd fellesutgifter ( innboforsikring må betales separat)
Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett ( grunnpakke) dette er inklusive i de mnd fellesutgifter.
Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider hvis man ønsker å utvide grunnpakken.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendig innbo forsikring.

**NORGESPRIS**
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

**FORSIKRING**
Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring AS med polisenummer: 23133908, dette betales via fellesutgifter.

**FORMUESVERDI**
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 390 359,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 5 561 436,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

**SAMEIET**
Sameiet Prestenga, Org.nr: 916355335
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 28 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk : 1/28

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

**FELLESGJELD**
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr 27.10.2026
Andel fellesgjeld er kr 0,-
Andel fellesformue kr 7.035,- iht. fjorårets likningsoppgave.

**ÅRSREGNSKAP**
Årsregnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT**
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

**DYREHOLD**
Dyrehold er tillatt / ikke tillatt.

**TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 136 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 22 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 620 880,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

**BETALINGSBETINGELSER**
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST**
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 06.02.2015 på følgende 3 vilkår: Lekeplass må være ferdig godkjent. Gang og sykkelvei langs Slemmestadveien må være ferdig opparbeidet. Ras sikring ved Prestenga 8 må være på plass og godkjent.
Så langt megler vet ,så er lekeplass og sykkel/gangvei i orden nå.

Styret og forretningsfører jobber mot kommunen for å få dette på plass.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

**KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**
Byggetegninger fra kommunen datert 10.01.2010 viser en bolig med underetasje, den er IKKE bygget.

På seksjonerings tegninger som er stemplet og godkjent av Røyken kommune så er det vist 3 soverom i 2 etg, her er det 4 soverom da det ene soverommet er delt i 2. På de opprinnelige tegninger fra 2010 var det vist en stiplet strek som viste at man kunne velge om man ville ha 3 eller 4 soverom.

**REGULERING**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan reguleringsplan for Prestenga vedtatt
17.07.2003

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig/lekeplass/bevaring naturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

**VEI, VANN OG KLOAKK**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

**RETTIGHETER OG HEFTELSER**
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 900295, tgl. 21.10.1919 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900294, tgl. 14.11.1919 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900192, tgl. 20.04.1920 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 904460, tgl. 10.04.1923 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 401729, tgl. 08.07.1952 - Erklæring/avtale
Ifølge skjøte på bnr.75 bestemmelse om bekostning og vedlikehold av en grind.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 409109, tgl. 24.11.1983 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at det på d.e. ikke kan drives noe form for forretningsdrift som er i konkuranse med Slemmested Samvirkelags virksomhet.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 390, tgl. 12.01.1998 - Erklæring/avtale
I en periode på 10 år kan det ikke selges, lagres eller reklameres for mineraloljeprodukter som konkurrerer med de som Statoil Norge AS til enhver tid markedsfører.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**UTLEIE**
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

**RADON**
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

**EIENDOMMEN**
Prestenga 12 A
238/21/0/6 i Asker
Type bolig: Rekkehus

**SELGER**
Bozena Beata Jasik og Norbert Slawomir Jasik

**EIENDOMSMEGLER**
Oppdragsnummer: 8260202
Ansvarlig megler: Preben von Malchus
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

**DIVERSE**
Sameiet har over tid hatt en pågående sak relatert til ras og erosjon langs bekken ved/mellom hus 8 og 10
Planen er å gjennomføre de foreslåtte tiltakene så snart det foreligger nødvendig avklaringer fra kommunen.  NB! Styret har informert om at ansvaret for utbedring ikke ligger på sameiet men at det ligger på utbygger og er i dialog med jurister for videre avklaring.

**OM SALGSOPPGAVEN**
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- ...

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

**OVERTAKELSE**
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

**BOLIGSELGERFORSIKRING**
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**BUDGIVNING**
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260202.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.
Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

**OPPGJØR**
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

**LOVANVENDELSE**
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**PERSONVERN**
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

**HVITVASKINGSREGLENE**
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

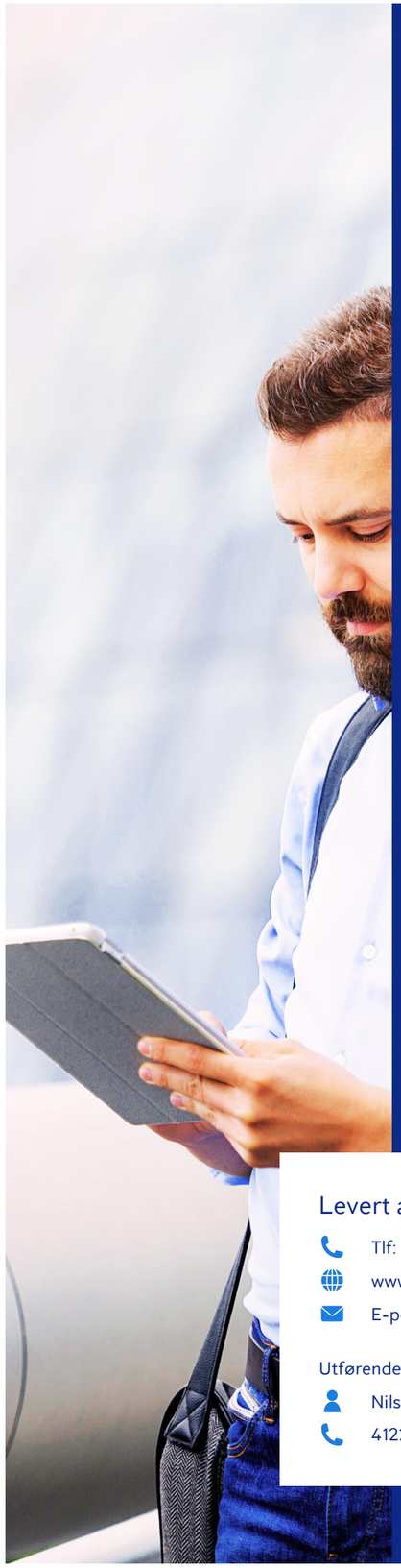
**MEGLERS VEDERLAG**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Megler tilstede på overtakelse: 3 500,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 20 749.
Samlet skal selger betale ca. kr. 146 254 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Anticimex®

# Tilstandsrapport

## Rekkehus

Prestenga 12 A
3470 SLEMMESTAD
Gnr./Bnr.: 238/21
Asker kommune

Rapportdato: 23.11.2026
Befaringsdato: 30.10.2026
Referansenummer: 15087213

## Areal

Rekkehus
Bruksareal: 117 m² (BRA-i: 113 m²)
Garasje i felles rekke
Bruksareal: 14 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 131 m² (BRA-i: 113 m²)


## Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Nils Magnus Graff Fossnes
41225641


## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redegjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

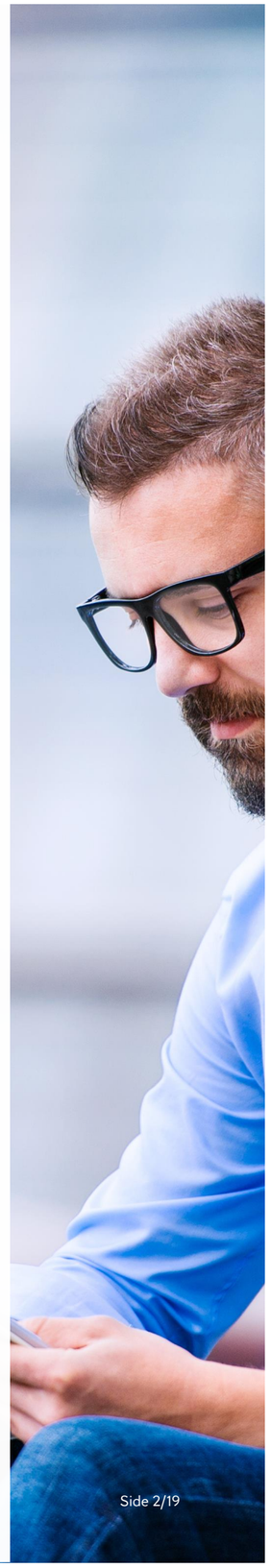
*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 30.10.2026 |
| Referansenummer | 15087213 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 8-26-0202 |
| Hjemmelshaver/selger | Bozena Beata Jasik/Norbert Slawomir Jasik |
| Bygningssakkyndig inspektør | Nils Magnus Graff Fossnes |
| Tilstede på befaringen | Bozena Beata og Norbert Slawomir Jasik |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 9 °C |
| Rapportdato | 23.11.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Rekkehus |
| Gate/vei adresse | Prestenga 12 A |
| Postnummer/sted | 3470 SLEMMESTAD |
| Kommune | 3203 - Asker |
| Gnr./Bnr.: | 238/21 |
| Seksjonsnr. | 6 |
| Tomt | Eiet tomt: 11000 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Rekkehus | 2015 | | |
| Garasje i felles rekke | Ukjent årstall | | |

**Tomtebeskrivelse**
Rekkehus beliggende på Slemmestad, Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein og terrasse. Fellesarealer er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

**Byggemåte**
Bolig oppført i 2015. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

**Boligen inneholder**
1. etasje: Entré, kjøkken, bad, spisestue, stue, vaskerom og bod.
2. etasje: Bad, gang og fire soverom.

## Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad 1. etasje | | Lekkasjesikkerhet | 9 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| Våtrom - Bad 2. etasje | | Overflater vegger | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| | | Lekkasjesikkerhet | 10 | |
| Våtrom - Vaskerom | | Fallforhold rundt sluk | 11 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 11 | |
| | | Tettesjiktets tilslutning til sluk | 11 | |
| Tekniske anlegg | | Innvendig stakeluke | 12 | |
| | | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 12 | |
| Andre rom - 1. etasje | | Overflate gulv | 12 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Gnagersikring | 13 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 14 | |
| | | Ytterdører og omramming | 14 | |
| Yttertak | | Inspeksjonsmulighet | 14 | |
| Drenering | | Terrengfall fra grunnmur | 15 | |



# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rekkehus | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | 57 | 4 | | 61 | 35 |
| | Entré, kjøkken, spisestue, stue, bad og vaskerom. | Bod. | | | Terrasse. |
| 2. Etasje | 56 | | | 56 | |
| | Bad, gang og fire soverom. | | | | |
| SUM | 113 | 4 | | 117 | 35 |
| | **Total bruksareal: 117 m²** | | | | |

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Garasje i felles rekke | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 14 | | 14 | |
| | | Garasje. | | | |
| SUM | | 14 | | 14 | |
| | **Total bruksareal: 14 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
1. Etasje: 2,38 meter i stuen og 2,39 meter på bad.
2. Etasje: 2,41 meter på soverom 1 og soverom 2.

Terrasse er oppmålt til 35 m2 (TBA).



# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannetekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.10.2026. |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger) | Fremlagt plan, snitt- og fasadetegninger fra byggeår datert 10.01.2010. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 17.06.2016.<br>Eier informerer om at det ikke foreligger ferdigattest for boligen. Se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold». |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt samsvarserklæring datert 24. 10.2015, arbeidene gjelder elektrisk installasjon i firemannsbolig.<br><br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

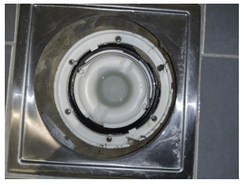
## Våtrom - Bad 1. etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med integrert lys og stikkontakt over servant.  Dusjhjørne med skyvedører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflater himling | Det ble registrert avflassing over dusjsonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
| | Overflater gulv | Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende spisestue. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. |
| TG 2 | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Selgere opplyser at de ikke har hatt problemer vedrørende dette i deres eietid. |
| | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. |



Avløp (inkl. sluk) -  Sluk bad 1. etasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon -  Fuktmåling bad 1. etasje



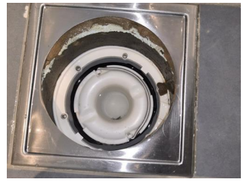
## Våtrom - Bad 2. etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med integrert lys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med skyvedører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende gang. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. |
| TG 2 | Overflater vegger | Det er registrert riss/sprekk i fliser i dusjsonen og under toalett. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.<br><br>Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. |
| | Overflater gulv | Det observeres stedvis tegn til riss og slitasje på enkelte flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. |
| | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Selgere opplyser at de ikke har hatt problemer vedrørende dette i deres eietid. |



Avløp (inkl. sluk) -  Sluk bad 2. etasje



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon -  Fuktmåling bad 2. etasje

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

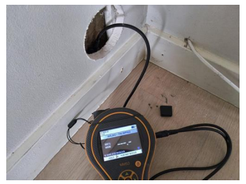
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Lekkasjesikkerhet | Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende spisestue. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder og viser ingen utslag. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk | Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring. |
| | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulvflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| | Tettesjiktets tilslutning til sluk | Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. |



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling vaskerom

## Kjøkken

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Glassplate montert bak platetopp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| | Innredning | Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. |



## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system (fra byggeår). Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad i 2. etasje og vaskerom. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Avløpsrør i plast (fra byggeår). Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2014) plassert på vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Fordelerskap og fordelerstammer | Fordelerskapene mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik). |
| TG 2 | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende. |
| | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Det er ikke etablert mekanisk balansert ventilasjonssystem i boligen. Boligen er vurdert bygget etter Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK 10) som stiller krav til energiøkonomisering og varmegjenvinning, noe boligen ikke gjør på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forhold til om boligen er bygget etter en eldre byggteknisk forskrift, eller om det er gitt fritak eller dispensasjon fra kravet. Det må påregnes ytterligere undersøkelser, og forholdet kan føre til økte kostnader om det viser seg å være et krav om ettermontering av eventuelt ventilasjonssystem. |



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet vaskerom



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap for rør-i-rør-systemet bad 2. etasje

## Andre rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i entré. (basert på opplysninger fra huseier). Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate gulv | Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. |

## Andre rom - 2. etasje

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Det vurderes til at det er uinnredet kaldtloft over 2. etasje. Det er ikke etablert luke i himling eller annen tilkomst/undersøkelsesmulighet.

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: |
| | Oppsummert | Det vurderes at boligens uinnredede loft er bygget uten tiltenkt tilkomstmulighet, en løsning som er vanlig på mange nyere boliger. Selv om dette er vanlig byggeskikk, medfører dette naturlig nok at bygningsdelen ikke lot seg undersøke, og dagens tilstand er dermed ikke kartlagt. |

## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Tilstand | |
| TG 1 | Tilstand | Trappen bærer stedvis preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | 1. Etasje - 2. Etasje | |
| TG 1 | 1. Etasje | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen/spisestuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen/spisestuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På ti tilfeldige punkter er det målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |
| | 2. Etasje | På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning | |
| TG 2 | Gnagersikring | Det mangler tilstrekkelig gnagersikring mot utforing og listverk ved balkongdøren. Dette gjør at gnagere kan få adgang bak kledningen og videre inn via eventuelle åpninger. Det er per i dag ikke registrert tydelige tegn eller opplysninger som tyder på skadedyr eller gnagerproblemer i boligen. |



## Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdør med glassfelt (fra byggeår). Boddør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2017). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Innsettingsdetaljer rundt vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse. Det er ikke montert vannbrett eller beslag over vinduer. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for lekkasjer og andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. |
| | Ytterdører og omramming | Det registreres følgende avvik på ytterdør og balkongdør:<br>Innsettingsdetaljer rundt døren bærer ikke preg av faglig god utførelse. Det er ikke etablert vannbrett eller beslag over døren. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for lekkasjer og andre skjulte feil og mangler, som ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. I tillegg ble det registrert sprekk i terskelen på ytterdøren.<br><br>Det registreres følgende avvik på boddør:<br>Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Renner og nedløp i metall.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende | |
| TG 1 | Tekking (med tilhørende beslag) | Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600. |
| TG 2 | Inspeksjonsmulighet | Taket er ikke fysisk inspisert men kun meget begrenset undersøkt fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. |
| TGIU | Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning | Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. |
| | Takrenner og utvendige nedløp | Takrenner er ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold. |
| | Takgjennomføringer (takhatter o.l.) | Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold. |
| | Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner | Ikke undersøkt grunnet sikkerhetsmessige forhold. |
| HMS | Snøfangere, takstiger og annet utstyr | Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift.<br>Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

## Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 35 m2. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter | |

## Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Svakt skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Bortledning av takvann

TG 2 Terrengfall fra grunnmur — Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger



## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder for stort soverom i 2. etasje som er delt av med vegg slik at rommet nå er delt i to separate soverom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Det er tegnet inn kjeller/underetasje på de fremlagte tegningene. Boligen er oppført med støpt plate på mark uten kjeller/underetasje. Det er usikkerhet rundt om de fremlagte tegningene er fra en tidlig rammesøknad til kommunen hvor det er gjort endringer i ettertid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som kan tyde på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført i regi av sameiet, og at det var forhøyede verdier. Det er ikke fremlagt rapport eller dokumentasjon på hva måleverdiene var. Det er installert radonavsug i boden og satt inn måleinstrument på vegg i 1. etasje som viser lyser grønt om verdiene er under anbefalt tiltaksnivå. Selgere opplyser at måleinstrumentet alltid har lyst grønt etter at radonavsuget ble installert. Installasjonen av avsuget og måleapparat er tiltak som er utført fra sameiet, og selger har ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer med sporfilm, i de tilfeller dette ikke er gjort.

**Geologiske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann og flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier har andre boliger i sameiet hatt noe problemer med overvann. Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle boligen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41225641

# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 28.10.2027

Prestenga 12 A, 3470 SLEMMESTAD

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| Frem avd. Røyken | Rekkehus | 8260202 |

| SKJEMAET ER UTFYLT AV | OVERTATT | FORSIKRING |
|---|---|---|
| Bozena Beata Jasik og Norbert Slawomir Jasik | 2015 | Ja, boligselgerforsikring |

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | (Bozena Beata Jasik) Ja, hele eiertiden.<br>(Norbert Slawomir Jasik) Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, felles bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | Fremtind |
| Forsikringsnummer | Polisenummer :23133908 |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Ja |



Gjensidige

| | |
|---|---|
| Hva ble gjort og når? | Det var utført målinger i noen hus , tror det var 10 a og 10 b ( vi bor i 12 a ) som viste at burde settes radonsug i noen steder .<br>Men vi har ingen dokumentasjon på oppmålingene.<br>Det var mot slutten av 2020. Vi har er radonmåler hjemme som viser at radonnivået er lavt . Den lyser grønt . |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Ja |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Ja |





| | |
|---|---|
| Hva ble gjort og når? | Takrennene på hele boligfeltet ble renset i august 2026 .<br>Arbeidet ble utført på vegne av sameiet . |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Takrennene ble renset . |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Nei |

## Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Ja |
| Beskriv hva som mangler og hvorfor | Det mangler ferdigattester. Så vidt vi vet , er dette pågående sak mellom kommunen og utbyggeren , Prestenga Utvikling AS. |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Ja, sameie |
| 13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Norbert Slawomir Jasik | 2026-10-28 | Bozena Beata Jasik | 2026-10-28 |

Identification

bankID Norbert Slawomir Jasik

Identification

bankID Bozena Beata Jasik

Signicat

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

Deres ref: 8260202 Vår ref.: 7505-1-06 Dato: 06.11.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Prestenga Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 916355335 |
| Seksjonseier: | Jasik, Bozena Beata |
| Medeier: | Jasik, Norbert Slawomir |
| Leilighetsnummer: | 06 |
| Adresse: | Prestenga 12 D, 3470 SLEMMESTAD |
| Seksjonsnummer: | 6 |
| Gnr. | 238 |
| Bnr. | 21 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 23133908.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Hver sameier har hver sin tinglyste tilleggsdel, 1 stk parkering som følger ved salg.
- VIVA (vann og avløpsetaten i Røyken kommune) fakturerer seksjonseier direkte for vann og avløp. Vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene til sameiet.
- Alle seksjonseiere som leier ut sin andel skal, ved skriftlig melding, varsle styret om navn og kontaktinformasjon om hvem andelen leies ut til og hvor mange personer som vil benytte enheten.
- Informasjon fra styret går stort sett via mail. Det er derfor viktig at megler oppgir kjøpers mobilnummer og e-postadresse i sin salgsmelding til forretningsfører.
- E-post til styret: prestenga.boligsameie@gmail.com Nettside for sameie er: https://vibbo.no/prestenga
- Sameiet har over lengre tid hatt en pågående sak relatert til det omkringliggende jordområdet, som har vært utsatt for ras og erosjon.
- NB! Styret er informert om at ansvaret for utbedring ikke ligger på sameiet, og er i dialog med jurister for videre avklaring. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- Årsmøtevedtak fra 14.04.2026 åpner for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon, forutsatt forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjon skal godkjennes av styret på forhånd og utføres av autorisert installatør. Utendørsdel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er til sjenanse for naboer, og uten skade på byggets fasade eller konstruksjon. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning bæres av den enkelte seksjonseier.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 677,20,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Garasje | 60,00 | |
| Felleskostnader | 3 049,20 | |
| TV | 568,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 434,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 7 035,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7505
PRESTENGA BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i PRESTENGA BOLIGSAMEIE

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 14. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7505

**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. Utvidelse/økning av billadere i sameiet
7. Installasjon av varmepumpe i seksjonene
8. Valg av revisor
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i PRESTENGA BOLIGSAMEIE**



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.

**Styrets innstilling**
Eirik Egeland velges som møteleder

**Forslag til vedtak**
Eirik Egeland er valgt.

Sak 2
## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Vera Stangeland og Tara Chand 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 at underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport Prestenga Boligsameie.pdf
2. Kommentar årsregnskapet.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf
4. Uavhengig revisors beretning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 47 640. Prisen er indeks justert på 3,6 %.

NB: Honorar til ekstern styreleder er allerede vedtatt av årsmøtet i 2025 og omfattes ikke av dette forslaget.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 47 640,-

Sak 6

## Utvidelse/økning av billadere i sameiet

**Forslag fremmet av:**
Hiwa Mayi

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg vil med dette foreslå å øke antall billadere vi har i vårt sameie. Antall el-biler har økt og behovet har følgelig også økt. Det er til tider desperat behov for lading, men alle (tre) laderne våre er opptatt. Dette medfører at



beboerne (meg blant dem) blir nødt til å lade foran husene våre å bruke stikkontakter hjemme. Dette er farlig, men vi noen ganger har ikke valg.

Jeg har undersøkt rundt det økonomiske og fått følgende som svar (av elektrikeren som har installert våre nåværende ladere):

Første lader plasseres nederst (etter siste garasje) vil koste 37000 kr. Så 17000 for nr. 2 og 3 ...

De vil ikke ha samme hastighet som de gamle men vil være på samme kurs slik at effekten skaleres ned etter hvor mange som lader samtidig.

Alternativt så kan vi søke om å få øke hovedsikring fra 63A til 80A, da vil vi kunne gi omtrent samme ladehastighet til begge områdene.

En slik oppgradering vil utgjøre ca 10.000

**Styrets innstilling**
Styret har forståelse for behovet for flere elbilladere, men vurderer at kostnadsomfanget er for stort til å gjennomføres innenfor budsjett for 2026. Det er ikke avsatt midler til tiltaket, og gjennomføring vil kreve egen finansiering eller økte innbetalinger/felleskostnader fra sameierne.

Styret viser også til at sameiet har flere pågående saker med uavklarte økonomiske konsekvenser, herunder oppfølging av rasutbedring og ferdigattest overfor kommunen samt uavklart utfall i rettssak mot kommunen, jf. omtale i årsrapporten.

**Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.**

**Forslag til vedtak**
Jeg skjønner at det på en måte ikke høres riktig ut sameierne (som ikke har el-biler) skal være med å finansiere dette (ved at sameiet betaler for løsningen), men:  1) Behovet er virkelig stort for de mange av beboerne som har el-biler å ha flere ladere.  2) Det blir veldig urimelig at en, to eller noen av beboerne skal betale for løsningen. Løsningen er og blir sameiet sin. Ny innflyttere med el-biler kommer til å ha nytte av løsningen. Beboere flytter ut og inn, løsningen består.  3) Løsningen er en investering for sameiet vårt og vil, ved salg, øke verdien på våre boliger.  ta stilling til og stemme over på årsmøtet.

Sak 7

## Installasjon av varmepumpe i seksjonene

**Forslag fremmet av:**
Vera Stangeland

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Forslag om å åpne for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon. Tiltaket kan bidra til mer energieffektiv oppvarming og økt bokomfort.

**Styrets innstilling**
Årsmøtet fatter vedtak ved avstemning.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet åpner for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon, forutsatt forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjon skal godkjennes av styret på forhånd og utføres av autorisert installatør. Utendørsdel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er til sjenanse for naboer, og uten skade på byggets fasade eller konstruksjon. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning bæres av den enkelte seksjonseier.

---

Sak 8

## Valg av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sameiet sin nåværende revisor (EY) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. **Årsmøtet må derfor formelt velge en ny revisor.**

Det foreslås at TC Newco Norway IV AS (org.nummer: 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

**Sameiet vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.**

**Forslag til vedtak**

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

**Vedlegg**

5. Oversendelsesbrev .pdf

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Vedtektenes §10 STYRET:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre styremedlemmer. I tillegg skal det velges en til to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

- Styreleder Minh Hoang Nguyen (valgt for 2025-27)
- Styremedlem Elena Christine Bowitz Granaas (valgt for 2025-27)



- Styremedlem Tara Chand (valgt for 2024-26. Stiller ikke til gjenvalg)
- Varamedlem Vera Stangeland (valgt for 2025-26. Stiller ikke til gjenvalg)

**Innstilling**

Tara Chand, som styremedlem, og Vera Stangeland, som varamedlem, stiller ikke til gjenvalg. Det vil derfor bli foretatt valg av ett nytt styremedlem for en periode på to år og ett nytt varamedlem for en periode på ett år.

### Roller og kandidater

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

- Hiwa Mayi
- Norbert Slawomir Jasik

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

- Clara Cornelia Martis

---

# ÅRSRAPPORT FOR PRESTENGA BOLIGSAMEIE

## 1. STYRETS MANDAT

Styrets mandat, plikter og ansvar følger av sameiets vedtekter, eierseksjonsloven og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen, og skal sikre at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og vedtak fattet av årsmøtet.

I denne årsrapporten redegjør styret for sitt arbeid i perioden **april 2025 til mars 2026**.

Styret har i perioden hatt som mål å sikre et trygt og velfungerende bomiljø. Det er lagt vekt på løpende informasjonsdeling og ansvarlig forvaltning av felles verdier, med vekt på vedlikehold av sameiets fellesarealer og god økonomistyring.

## 2. ORGANISERING

Den daglige administrative ledelsen ivaretas av styrets leder, i samarbeid med styre-medlemmer. Styrets arbeid har vært organisert gjennom faste styremøter, løpende dialog og oppfølging av vedtak fra årsmøter og styremøter.

I perioden er det avholdt **4 styremøter**.

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

| | |
|---|---|
| Styreleder | Minh Hoang Nguyen |
| Styremedlem | Elena Christine Bowitz Granaas |
| Styremedlem | Tara Chand |
| Varamedlem | Vera Stangeland |

Sameiet har forretningsføreravtale med OBOS. Avtalen omfatter blant annet regnskapsføring, innkreving av felleskostnader, inkasso, rådgivning og administrative tjenester. Sameiets kontaktperson i OBOS har vært Eirik Egeland.

## 3. SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED

Styrets arbeid har vært bredt og sammensatt. Oversikten nedenfor er ikke uttømmende, men gir et bilde av de viktigste aktivitetene som er gjennomført i styreperioden.

De viktigste oppgavene i perioden kan oppsummeres slik:

### 3.1 Hovedaktiviteter

- Økonomistyring, budsjettarbeid og fakturakontroll
- Ny avtale for vinterdrift
- Drift og vedlikehold av fellesarealer
- Håndtering av forsikringssaker og skadesaker
- Beboerkommunikasjon (Vibbo, nyhetsbrev, telefon og e-post)
- Planlegging og gjennomføring av styremøter og årsmøte
- Oppfølging av vedtak fra årsmøtet
- Planlegging og gjennomføring av dugnad



### 3.2 Nytt styre

Nytt styre ble valgt på årsmøtet i 2025, hvor det blant annet ble vedtatt å engasjere ny ekstern styreleder. Endringen i styresammensetningen har medført en periode hvor den nye styrelederen har brukt tid på å sette seg inn i sameiets organisering, historikk og løpende saker. Dette har også vært en viktig fase for å etablere et godt samarbeid i styret og sikre en felles forståelse av prioriteringer og arbeidsform.

I denne perioden har styret arbeidet med å skape oversikt over pågående saker og oppgaver som krever oppfølging. Arbeidet har blant annet bestått i gjennomgang av dokumentasjon, dialog med forretningsfører og leverandører, samt interne styremøter for å sikre god fremdrift i de viktigste sakene.

### 3.3 Drift og vedlikehold av fellesområder

Styret har i løpet av året hatt fokus på løpende drift og vedlikehold av fellesområder:

- Gjennomført utbedring av kumlokk på parkeringsplassen.
- Hekkene i sameiet er blitt klippet
- Plenarealene er blitt vedlikeholdt
- Søppelrommet er blitt spylt og rengjort
- Utført service og nødvendige reparasjoner på sameiets gressklipper

### 3.4 Drift av elbilladeanlegget

Styret har håndtert avregning og fakturering knyttet til bruk av sameiets ladeanlegg for elbiler. Dette arbeidet omfatter kontroll av grunnlaget for fakturering og sørge for korrekt kostnadsfordeling mellom brukerne av ladeanlegget.

### 3.5 Oppfølging av forhold på parkeringsplassen

Styret har i perioden arbeidet med å innhente tilbud fra aktuelle leverandører som kan håndheve parkeringsbestemmelsene i sameiet. Det har vært dialog med flere aktører for å vurdere mulige løsninger og hvilke rammer leverandørene kan operere innenfor.

Arbeidet har imidlertid vist at leverandørene er bundet av gjeldende regelverk og den hjemmel de har til å håndheve parkering. På bakgrunn av dette har det så langt ikke lykkes styret å finne en leverandør som kan håndheve parkeringssituasjonen på den måten som er ønskelig innenfor de rammene leverandørene har hjemmel til å operere etter.

### 3.6 Ny forsikringsavtale

Styret har i løpet av året gjennomgått sameiets forsikringsavtale med mål om å oppnå bedre betingelser. Flere tilbud ble innhentet, og basert på dette har sameiet inngått en ny forsikringsavtale med Storebrand, gjeldende fra 1. januar 2026. Den nye avtalen gir sameiet lavere kostnader sammenlignet med den tidligere avtalen.

### 3.7 HMS

Sameiet mangler etablerte rutiner for HMS-arbeidet. Internkontroll utgjør en viktig del av dette og omfatter registrering, dokumentasjon og oppfølging av forhold knyttet til helse,

miljø og sikkerhet. Styret vil prioritere HMS-arbeidet i kommende periode, med mål om å forbedre arbeidsrutiner, styrke sikkerheten og forebygge branntilløp.

**3.8 Kontroll av lekeapparater**

Lekeapparatene i sameiet er kontrollert. Enkelte apparater har mangler og oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav. Styret avventer videre tiltak i påvente av en pågående sak om ferdigattest.

**3.9 Beboerhenvendelser**

Styret bruker Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon med beboerne. Her deles viktig informasjon og nyheter om drift og aktiviteter i sameiet. Alle henvendelser sendt til styret via Vibbo blir nøye gjennomgått, fulgt opp og besvart innen rimelig tid. Styret legger stor vekt på tydelig og rask kommunikasjon, og i saker som krever undersøkelser eller videre behandling, holder vi alltid avsenderne oppdatert om fremdriften.

**3.10 Håndtering av forsikringssaker**

Styret har ansvar for å dokumentere skader på bygningen og organisere befaringer ved felles skader. Vi følger opp leverandører som utfører reparasjoner, og sørger for at betalingskrav knyttet til skadedekning håndteres korrekt. Styret administrerer også innbetaling av egenandeler for skader meldt av seksjonseiere.

For hver sak fastsettes egenandelen av forsikringsselskapet basert på skadeomfang og type. Som hovedregel dekker seksjonseier egenandelen hvis skaden gjelder egen boenhet. Dersom skade på fellesarealer eller andre boenheter skyldes at seksjonseier ikke har oppfylt vedlikeholdsplikten, eller på annen måte har forårsaket skaden, er det også seksjonseier som betaler egenandel.

**4. OPPFØLGING AV RASUTBEDRING OG FERDIGATTEST**

Styreperioden 2025/2026 anses som et ekstraordinært driftsår. En vesentlig del av styrets arbeid har vært knyttet til oppfølging av rasområdet på eiendommen samt avklaringer rundt ansvar for ferdigstillelse og ferdigattest.

Asker kommune sendte 7. oktober 2024 et forhåndsvarsel om pålegg om ferdigstillelse og mulig tvangsmulkt knyttet til manglende ferdigattest. Varselet ble sendt til sameiet.

Det ble senere avklart at varselet var feiladressert. Ansvarlig tiltakshaver er utbygger, Prestenga Utvikling AS. Kommunen korrigerte forholdet i brev datert 20. august 2025.

I perioden fra oktober 2024 til august 2025 ble sameiet behandlet som ansvarlig part i kommunens oppfølging av saken. På bakgrunn av dette iverksatte sameiet flere tiltak for å etterkomme kommunens krav, herunder geotekniske undersøkelser, befaringer med entreprenører og innhenting av faglig bistand.

Som følge av kostnader påført sameiet fremmet sameiet 9. oktober 2025, med bistand fra advokat, et erstatningskrav mot Asker kommune på kr 300 870. Kravet ble avslått i brev av 10. november 2025.



På ekstraordinært årsmøte i mars 2026 vedtok sameiet å gi styret fullmakt til å ta ut stevning mot Asker kommune for å forfølge erstatningskravet, inkludert fullmakt til å engasjere nødvendig juridisk og faglig bistand. Sameiet er informert om risikoen knyttet til en eventuell rettslig prosess.

**5. PLANEN VIDERE**

I den kommende perioden vil styret fortsette arbeidet med pågående aktiviteter fra forrige periode. Vi vil takke alle beboere for engasjementet og samarbeidet i perioden som har gått, og ser frem til å jobbe videre sammen med dere. Styret vil også fremover sørge for god informasjonsflyt til seksjonseierne og sikre at viktige saker behandles på en ryddig og transparent måte.

# ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

**Kommentarer til regnskapet**

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr 1 178 931, mot kr 1 089 077 i 2024. Økningen skyldes hovedsakelig høyere innkrevde felleskostnader.

**Driftskostnader**

Driftskostnadene i 2025 var kr 1 601 049, mot kr 1 218 389 året før. Økningen skyldes hovedsakelig høyere konsulenthonorarer og enkelte øvrige driftskostnader.

**Konsulenthonorarer**

Konsulenthonorarene på kr 504 798 gjelder i hovedsak oppfølging av rasutbedring og ferdigattest overfor kommunen, som redegjort i styrets arbeid. Kostnadene er pådratt i forbindelse med sameiets arbeid for å etterkomme kommunens krav i perioden hvor sameiet ble behandlet som ansvarlig part. Kostnadene består primært av:

- Geotekniske undersøkelser og teknisk rådgivning fra Norconsult Norge AS.
- Befaringer og vurderinger sammen med Hagen Maskin AS.
- Juridisk og rådgivende bistand fra OBOS, totalt kr 122 394.

Kostnadene er bokført i regnskapsåret i henhold til mottatte fakturaer og reflekterer arbeid utført i perioden hvor sameiet fulgte opp saken overfor kommunen. Kostnader til Norconsult Norge AS og Hagen Maskin AS fremgår også av dokumentasjonen i erstatningskravet sendt til kommunen.

**Resultat**

Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 409 979, mot et underskudd på kr 115 721 i 2024. Styret foreslår at underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

**Disponible midler**

Sameiets omløpsmidler utgjorde ved årsskiftet kr 265 531. Kortsiktig gjeld var kr 130 217.

**Arbeidskapital**

Arbeidskapitalen (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) var kr 135 314 ved årsskiftet. Styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende for den løpende driften.

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, basert på estimerte tall og justert for forventede prisøkninger.

**Felleskostnader**

Etter en gjennomgang fra budsjettarbeid, sammen med regnskapsfører, av tallene og varslede kostnadsøkninger, har styret vedtatt å øke felleskostnadene med fem - **5 prosent fra 1. januar 2026**.



**PRESTENGA BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 916355335, KLIENTNR. 7505**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 159 200 | 1 075 200 | 1 075 000 | 1 224 691 |
| Andre inntekter | 3 | 19 731 | 13 877 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 178 931** | **1 089 077** | **1 095 000** | **1 244 691** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -15 783 | -9 588 | -10 000 | -10 000 |
| Styrehonorar | 5 | -111 940 | -68 000 | -70 000 | -97 960 |
| Avskrivninger | 12 | -65 246 | -65 247 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 855 | -6 471 | -7 000 | -7 210 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 188 | -90 840 | -93 000 | -100 000 |
| Konsulenthonorar | | -504 798 | -23 908 | -10 000 | -100 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -115 656 | -329 899 | -128 000 | -128 000 |
| Forsikringer | | -143 710 | -129 301 | -150 000 | -168 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -117 426 | -109 270 | -120 000 | -127 200 |
| Energi/fyring | 9 | -66 972 | -55 427 | -69 000 | -69 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -184 464 | -181 682 | -187 000 | -192 610 |
| Andre driftskostnader | 10 | -173 011 | -148 757 | -174 000 | -178 050 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 601 049** | **-1 218 389** | **-1 078 000** | **-1 238 030** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-422 118** | **-129 312** | **17 000** | **6 661** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 12 138 | 13 591 | 5 000 | 5 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **12 138** | **13 591** | **5 000** | **5 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-409 979** | **-115 721** | **22 000** | **11 661** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -409 979 | -115 721 | | |

**PRESTENGA BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 916355335, KLIENTNR. 7505**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 32 627 | 97 873 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **32 627** | **97 873** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 375 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 8 826 | 7 784 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 29 561 | 215 836 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 3 728 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 223 041 | 332 347 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **265 531** | **556 002** |
| **SUM EIENDELER** | | **298 158** | **653 876** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 167 941 | 577 920 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **167 941** | **577 920** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 42 480 | 25 644 |
| Leverandørgjeld | | 82 694 | 50 311 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 5 042 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **130 217** | **75 955** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **298 158** | **653 876** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Asker, 11.03.2026
Styret i Prestenga Boligsameie

Minh Hoang Nguyen /s/ Tara Chand /s/ Elena Christine Bowitz Granaas /s/



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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 958 944 |
| Garasje | 20 160 |
| Kabel TV / Internett | 180 096 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 159 200** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nettinnbetalinger | 19 731 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **19 731** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -15 783 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-15 783** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -111 940 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-111 940** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 700 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -6 855 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-6 855** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -13 901 |
| Drift/vedlikehold elektro | -11 250 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -67 447 |
| Kostnader dugnader | -23 058 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-115 656** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Renovasjonsgebyr | -117 426 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-117 426** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -66 972 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-66 972** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Snørydding | -126 600 |
| Andre driftskostnader | -2 474 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 700 |
| Andre kontorkostnader | -389 |
| Vedlikehold biler/maskiner | -22 651 |
| Kontingenter | -16 500 |
| Bank- og kortgebyr | -2 697 |
| Øreavrunding | 1 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-173 011** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 935 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 694 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 80 |
| Andre renteinntekter | 429 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **12 138** |



**NOTE 12**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Gressklipper | | |
| Tilgang 2021 | 37 436 | |
| Avskrevet tidligere | -37 436 | |
| | | 0 |
| Ladestasjon | | |
| Tilgang 2019 | 79 500 | |
| Avskrevet tidligere | -79 500 | |
| | | 0 |
| Søppelhus | | |
| Tilgang 2019 | | |
| Avskrevet tidligere | 194 928 | |
| | -194 927 | |
| | | 1 |
| Lekeplass | | |
| Tilgang 2019 | 456 729 | |
| Avskrevet tidligere | -358 857 | |
| Avskrevet i år | -65 246 | |
| | | 32 626 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **32 627** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-65 246** |

**NOTE 13**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -3 728 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 314 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-5 042** |

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Prestenga Boligsameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestenga Boligsameie 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 rettvisende 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 konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: DOJBH-4L0TJ-ASSBS-IXDQC-BF1L3-MD09L



A member firm of Ernst & Young Global Limited



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DOJBH-4L0TJ-ASSBS-IXDQC-BF1L3-MD09L



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Lena Aasjord Andreassen**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-03-12 19:50:36 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: D0JBH-4L0TJ-ASSBS-IXDQC-BF1L3-MD09L*

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

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

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

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



Shape the future with confidence

**EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).**

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.26
**Selskapsnummer:** 7505 **Selskapsnavn:** PRESTENGA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Eirik Egeland er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Vera Stangeland og Tara Chand er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital

☐ For
☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 47 640,-

☐ For
☐ Mot

**Sak 6 Utvidelse/økning av billadere i sameiet**

Jeg skjønner at det på en måte ikke høres riktig ut sameierne (som ikke har el-biler) skal være med å finansiere dette (ved at sameiet betaler for løsningen), men: 1) Behovet er virkelig stort for de mange av beboerne som har el-biler å ha flere ladere. 2) Det blir veldig urimelig at en, to eller noen av beboerne skal betale for løsningen. Løsningen er og blir sameiet sin. Ny innflyttere med el-biler kommer til å ha nytte av løsningen. Beboere flytter ut og inn, løsningen består. 3) Løsningen er en investering for sameiet vårt og vil, ved salg, øke verdien på våre boliger. ta stilling til og stemme over på årsmøtet.

☐ For
☐ Mot

**Sak 7 Installasjon av varmepumpe i seksjonene**

Årsmøtet åpner for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon, forutsatt forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjon skal godkjennes av styret på forhånd og utføres av autorisert installatør. Utendørsdel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er til sjenanse for naboer, og uten skade på byggets fasade eller konstruksjon. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning bæres av den enkelte seksjonseier.

☐ For
☐ Mot

**Sak 8 Valg av revisor**

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Hiwa Mayi

☐ Norbert Slawomir Jasik

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Clara Cornelia Martis



OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for PRESTENGA BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 916355335
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. april kl. 09:00 til 17. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Eirik Egeland velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vera Stangeland og Tara Chand er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 47 640. Prisen er indeks justert på 3,6 %.

NB: Honorar til ekstern styreleder er allerede vedtatt av årsmøtet i 2025 og omfattes ikke av dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 47 640,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Utvidelse/økning av billadere i sameiet

Fremmet av: Hiwa Mayi

Jeg vil med dette foreslå å øke antall billadere vi har i vårt sameie. Antall el-biler har økt og behovet har følgelig også økt. Det er til tider desperat behov for lading, men alle (tre) laderne våre er opptatt. Dette medfører at beboerne (meg blant dem) blir nødt til å lade foran husene våre å bruke stikkontakter hjemme. Dette er farlig, men vi noen ganger har ikke valg.

Jeg har undersøkt rundt det økonomiske og fått følgende som svar (av elektrikeren som har installert våre nåværende ladere):

Første lader plasseres nederst (etter siste garasje) vil koste 37000 kr. Så 17000 for nr. 2 og 3 ...

De vil ikke ha samme hastighet som de gamle men vil være på samme kurs slik at effekten skaleres ned etter hvor mange som lader samtidig.

Alternativt så kan vi søke om å få øke hovedsikring fra 63A til 80A, da vil vi kunne gi omtrent samme ladehastighet til begge områdene.

En slik oppgradering vil utgjøre ca 10.000

**Styrets innstilling**

Styret har forståelse for behovet for flere elbilladere, men vurderer at kostnadsomfanget er for stort til å gjennomføres innenfor budsjett for 2026. Det er ikke avsatt midler til tiltaket, og gjennomføring vil kreve egen finansiering eller økte innbetalinger/felleskostnader fra sameierne.

Styret viser også til at sameiet har flere pågående saker med uavklarte økonomiske konsekvenser, herunder oppfølging av rasutbedring og ferdigattest overfor kommunen samt uavklart utfall i rettssak mot kommunen, jf. omtale i årsrapporten.

**Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.**

**Forslag til vedtak:**

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Installasjon av varmepumpe i seksjonene

Fremmet av: Vera Stangeland

Forslag om å åpne for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon. Tiltaket kan bidra til mer energieffektiv oppvarming og økt bokomfort.

**Styrets innstilling**
Årsmøtet fatter vedtak ved avstemning.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet åpner for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon, forutsatt forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjon skal godkjennes av styret på forhånd og utføres av autorisert installatør. Utendørsdel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er til sjenanse for naboer, og uten skade på byggets fasade eller konstruksjon. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning bæres av den enkelte seksjonseier.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 8. Valg av revisor

Sameiet sin nåværende revisor (EY) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. **Årsmøtet må derfor formelt velge en ny revisor.**

Det foreslås at TC Newco Norway IV AS (org.nummer: 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

**Sameiet vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.**

**Forslag til vedtak:**
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Valg av tillitsvalgte

Vedtektenes §10 STYRET:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre styremedlemmer. I tillegg skal det velges en til to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

- Styreleder Minh Hoang Nguyen (valgt for 2025-27)
- Styremedlem Elena Christine Bowitz Granaas (valgt for 2025-27)
- Styremedlem Tara Chand (valgt for 2024-26. Stiller ikke til gjenvalg)
- Varamedlem Vera Stangeland (valgt for 2025-26. Stiller ikke til gjenvalg)

**Innstilling**
Tara Chand, som styremedlem, og Vera Stangeland, som varamedlem, stiller ikke til gjenvalg. Det vil derfor bli foretatt valg av ett nytt styremedlem for en periode på to år og ett nytt varamedlem for en periode på ett år.

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Norbert Slawomir Jasik (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Norbert Slawomir Jasik
Hiwa Mayi

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Clara Cornelia Martis (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Clara Cornelia Martis

# VEDTEKTER
# for
# Prestenga Boligsameie
# Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Sist endret på ordinært sameiermøte 27.04.23.

## § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiets navn er Prestenga Boligsameie.
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 38 bnr 21 i Røyken kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 28 seksjoner
Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

## § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

## § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Alle seksjonseiere som leier ut sin andel skal, ved skriftlig melding, varsle styret om navn og kontaktinformasjon om hvem andelen leies ut til og hvor mange personer som vil benytte enheten.

Fremleie av tilleggsdeler kan kun foretas mellom seksjonseiere.
Styret varsles om nye leieforhold av tilleggsdeler.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.





## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting parabol, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Seksjonseier kan montere markise så lenge fargekode på markiseduk fastsatt av sameiermøte benyttes. Kostnader til montering og vedlikehold dekkes av seksjonseier selv.

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 uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Bygging av levegg, eller utvidelse av markterrasse eller balkong kan gjøres av seksjonseier i henhold til vedtektenes § 6.1 Bygging av levegg og utvidelse av markterrasse eller balkong.

Ledning, rør o l  nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

Seksjonseier av rekkehusene kan bygge tak over hoveddør (inngangsparti) gitt at modell Magnus glasstak 2000 mm x 1000 mm i herdet laminatglass benyttes fra leverandøren Glassbaldakiner, eller et tilsvarende glasstak. Seksjonseier må bekoste, vedlikeholde og forsikre taket selv. Seksjonseier må innhente eventuelle godkjennelser fra kommunen *før* arbeidet igangsettes.

Seksjonseier av rekkehusene har lov å bygge gjerde foran inngangsparti mot vei i høyde 1 000 mm i farge tre eller hvit. Seksjonseier må bekoste, vedlikeholde og forsikre gjerde selv.

Seksjonseier av rekkehusene har lov å bygge gjerde i farge tre eller hvit rundt hele terrassen på sørsiden av rekkehusene. Seksjonseier må bekoste, vedlikeholde og forsikre gjerde selv.

## § 6.1 Bygging av levegg og utvidelse av markterrasse eller balkong

Alle seksjonseiere i 1. etasje kan sette opp levegg i tilknytning til sin seksjon. Leveggen skal ha en høyde på 1,7 meter og lengde på inntil 4,6 meter. Hvis utvidelse kommer i konflikt med veien, kan seksjonseier kun bygge ut 0,4 meter fra veigrensen, og ikke lenger. Melding om utvidelse skal sendes styret *før* arbeidet påbegynnes.

Alle seksjoner i 1. etasje kan utvide markterrasse utenfor sin seksjon mot sør. Bredden på eksisterende markterrasse må beholdes, med unntak for seksjoner i 1. etasje i firemannsboligene som kan bygge ut i bredden til og med under eget soveroms vindu, gitt at det ikke kommer i konflikt med vei. For å skape et helhetlig inntrykk, må seksjonseier ved utvidelse bygge markterrassen 5 meter ut fra veggen på seksjonen. Hvis utvidelse kommer i konflikt med veien, kan seksjonseier kun bygge ut til veigrensen, og ikke lenger. Melding om utvidelse skal sendes styret *før* arbeidet påbegynnes.

Alle seksjoner i 2. etasje kan utvide balkongen utenfor sin seksjon mot sør. Bredden på eksisterende balkong må beholdes. For å skape et helhetlig inntrykk, må seksjonseier ved utvidelse bygge balkongen 5 meter ut fra veggen på seksjonen. Hvis utvidelse kommer i konflikt med veien, kan seksjonseier kun bygge ut til veigrensen, og ikke lenger. *Før* utvidelse av balkong kan påbegynnes må seksjonseiere fremlegge godkjennelse fra kommunen på utbyggingen til styret.

Seksjonseier må selv stå for alle kostnader forbundet med utvidelsen av levegg, markterrasse eller balkong, og seksjonseier skal selv stå for alle fremtidige vedlikeholdskostnader av de utvidede byggetiltakene.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader til Tv/Bredbånd fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnad til garasje/p-plass fordeles med lik andel pr plass som disponeres.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## § 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.





## § 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre styremedlemmer. I tillegg skal det velges en til to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

## § 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

## §16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styret besørger at all informasjon til seksjonseierne distribueres pr e-post til de seksjonseiere som har oppgitt sin e-postadresse til sameiets styre.



**HUSORDENSREGLER**
**For**
**Prestenga Boligsameie**
**Vedtatt på sameiermøte 12.04.16. Sist oppdatert ved ordinært sameiermøte 27.04.23.**

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

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

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

**§ 2. Hensynet til øvrige beboere**
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

**§ 3. Orden i fellesområdene**
Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen og lekeområder. Barnevogner kan oppbevares nede i gangen i firemannsboligene.

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

**§ 4. Vedlikehold – Fellesgang – firemannsbolig**
Beboere i første etasje støvsuger/vasker fellesgang i første etasje annen hver uke, mens beboere i andre etasje støvsuger/vasker fellesgang og trappeoppgang i første og andre etasje annen hver uke.

Beboere i firemannsboliger skal følge vaskelistene utarbeidet av styret. Styret sørger for at listene henger i gangene til hus 2, 4, 6 og 8.

Beboere som ikke er i stand til å vaske selv skal sørge for at et vaskebyrå kommer og vasker de respektive ukene (hver 4. uke per beboer) eller ca. 12 ganger i året.

I tilfeller der beboer ikke vasker eller har inngått avtale med vaskebyrå skal styret selv bestille vasking av gang via vaskebyrå for eiers regning samt fakturakostnader.

Eier skal etter utført vasking signere listen.
Ferie: Beboer som er på ferie skal kunne avvike vaskingen.
Leietakere skal orienteres om dette før inngåelse av leiekontrakt

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

**§ 6. Brannforebyggende sikkerhet**
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

**§ 7. Bruk av grill**
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

**§ 9. Parkering**
Seksjonseiere kan benytte tiltenkte garasjeplasser, oppstillingsplass og gjesteparkering. Dersom seksjonseier er tiltenkt garasjeplass bør bil plasseres inne i garasje og ikke på gjesteparkering. Sameiets gjesteparkering er ment for seksjonseiernes gjester. Det er ikke tillatt å benyttet gjesteparkeringens plasser i mer enn 72 timer i strekk. Ved behov kan parkering utover 72 timer avtales med styret. Parkering på gjesteparkering skal skje innenfor oppmerkede plasser. Tilhengere skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal.

Internveier skal kun benyttes i unntakstilfeller, i en begrenset periode og til av-/pålessing.

**§ 10. Endring av husordensreglene**
Husordensreglene kan endres av sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PRESTENGA BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 916355335
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 13. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Eirik Egeland (Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Hiwa Mayi (leil. 6) og Sven Andresen (leil. 2) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Finansiering av utbedring av jordområde og ferdigattest

Styret har vurdert det som nødvendig å gjennomføre utbedring av kritiske forhold knyttet til et jordområde, samt sluttføring av ferdigattest. **Dette må finansieres via låneopptak eller kapitalinnkalling.**

Sameiet har over lengre tid hatt en sak knyttet til rasfare i et jordområde, hvor det er behov for utbedring. Styret har engasjert advokat og Norconsult for å vurdere forholdene og foreslå tiltak. I tillegg har kommunen pålagt sameiet å søke ferdigattest – et ansvar som opprinnelig lå hos utbygger, men som nå er overført til sameiet.

Ifølge rapporten fra Norconsult er tiltakene estimert til inntil kr 1,4 millioner med forbehold om eventuelle uforutsette kostnader. I tillegg kommer utgifter knyttet til arbeid med ferdigattest og øvrige påkrevde avklaringer og dokumentasjon.

Med en estimert totalkostnad på 1,4 millioner kroner – hvor 300.000 dekkes fra sameiets sparekonto – vil restbeløpet på 1.1 millioner tilsvare en eventuell kapitallinnkalling på cirka 39.000 kroner per seksjon, fordelt på 28 seksjoner. Ved et eventuelt låneopptak på 1.1 millioner kroner, er forventet økning i månedlige felleskostnader 350 - 400 kr per seksjon (med 15 år nedbetalingstid). Merk at beløpene er **estimater**.

Det foreslås at finansieringen gjennomføres på én av to følgende måter:
- **Forslag 1**: Låneopptak
- **Forslag 2**: Kapitallinnkalling

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at sameiet stemmer på **Forslag 1 - Låneopptak.**

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Låneopptak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til utbedring av jordområde og ferdigattest. Ved låneopptak på 1,1 millioner kr, er forventet økning i månedlige felleskostnader 350 - 400 kr per seksjon (15 år nedbetalingstid)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Kapitalinnkalling: utbedring av jordområde og ferdigattest finansieres ved kapitalinnkalling

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **14**
Antall stemmer for vedtak 2: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**SIGNERT AV:**

Møteleder: ***Eirik Egeland*** */s/*

Protokollvitne: ***Hiwa Mayi*** */s/*
Protokollvitne: ***Sven Andresen*** */s/*


Transaksjon 09222115557549353063 Signert EE, HM, SA

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7505
PRESTENGA BOLIGSAMEIE

### Velkommen til årsmøte i PRESTENGA BOLIGSAMEIE

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7505

**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.

**Hvorfor kalles det inn til ekstraordinært årsmøte?**
Styret i Prestenga Boligsameie har vurdert det som nødvendig å gjennomføre utbedring av kritiske forhold knyttet til utbedring av jordområde, og sluttføring av ferdigattest, som pålagt av kommunen. Det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å bestemme hvordan dette skal finansieres.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansiering av utbedring av jordområde og ferdigattest

Med vennlig hilsen,
**Styret i PRESTENGA BOLIGSAMEIE**

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**

Eirik Egeland (Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Hiwa Mayi (leil. 6) og Sven Andresen (leil. 2) 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

## Finansiering av utbedring av jordområde og ferdigattest

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)



Styret har vurdert det som nødvendig å gjennomføre utbedring av kritiske forhold knyttet til et jordområde, samt sluttføring av ferdigattest. **Dette må finansieres via låneopptak eller kapitalinnkalling.**

Sameiet har over lengre tid hatt en sak knyttet til rasfare i et jordområde, hvor det er behov for utbedring. Styret har engasjert advokat og Norconsult for å vurdere forholdene og foreslå tiltak. I tillegg har kommunen pålagt sameiet å søke ferdigattest – et ansvar som opprinnelig lå hos utbygger, men som nå er overført til sameiet.

Ifølge rapporten fra Norconsult er tiltakene estimert til inntil kr 1,4 millioner med forbehold om eventuelle uforutsette kostnader. I tillegg kommer utgifter knyttet til arbeid med ferdigattest og øvrige påkrevde avklaringer og dokumentasjon.

Med en estimert totalkostnad på 1,4 millioner kroner – hvor 300.000 dekkes fra sameiets sparekonto – vil restbeløpet på 1.1 millioner tilsvare en eventuell kapitallinnkalling på cirka 39.000 kroner per seksjon, fordelt på 28 seksjoner. Ved et eventuelt låneopptak på 1.1 millioner kroner, er forventet økning i månedlige felleskostnader 350 - 400 kr per seksjon (med 15 år nedbetalingstid). Merk at beløpene er **estimater**.

Det foreslås at finansieringen gjennomføres på én av to følgende måter:
- **Forslag 1**: Låneopptak
- **Forslag 2**: Kapitallinnkalling

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at sameiet stemmer på **Forslag 1 - Låneopptak.**

**Forslag til vedtak 1**

Låneopptak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til utbedring av jordområde og ferdigattest. Ved låneopptak på 1,1 millioner kr, er forventet økning i månedlige felleskostnader 350 - 400 kr per seksjon (15 år nedbetalingstid)

**Forslag til vedtak 2**

Kapitalinnkalling: utbedring av jordområde og ferdigattest finansieres ved kapitalinnkalling

**Vedlegg**

1. Norconsult - foreløpig rapport.pdf

---

**Prestenga Boligsameie.**
**Erosjon og utglidning mot Bøbekken**
**Notat fra befaring 03.03.2025**

**Notat G-01**

## Oppdrag

Norconsult Norge AS er engasjert av Hagen Maskin AS til å vurdere mulige tiltak for å utbedre bekkeerosjon og stabilisere skåning mot Bøbekken utenfor Prestenga 2. Undertegnede foretok befaring på stedet 03.03.2025 sammen med Roy Egil Edvardsen fra Hagen Maskin AS.

Vi fikk på forhånd oversendt Takstrapport datert 11.05.2023 utarbeidet av Rambøll Norge AS og kommentarer fra NVE 28.09.2023, som er summert opp i Vedlegg 1. Takstrapporten angir ikke om boligsameiet har forsikringsdekning for utbedring av skadene eller om de kan dekkes gjennom naturskadeordningen, annet enn at den skriver: «Det er ikke avdekket grunnlag for regress.»

## Observasjon ved befaring

Øverste del av skråningen var snøfri mens den var dekket med snø videre ned til bekken. Det rant mye vann i bekken med avslått hastighet rundt 2 m/sek. Det var ingen synlige rasmasser i bekken slik at disse trolig er transportert bort med vannet. Tilstand for tidligere utrast parti i bunn av skråning var ikke synlig.

Øvre del av skråningen utenfor terrassen på nr 2 består av en nesten vertikal raskant på ca. 1,5 m dybde, som har undervasket hjørnet på terrrasseplattingen, slik at denne mangler understøttelse.

Den bratteste skråningen går langs hus nr 2. Skråningen blir gradvis noe slakere fram til midt på nabohus 10A. Området med antatt ustabil skråning er indikert på Vedlegg 2.

Skråningen er delvis bevokst med busker og noen løvtrær.

## Grunnforhold

NGUs løsmassekart viser leiravsetning med stor tykkelse, ref. Vedlegg 3. Det foreligger en sonderboring ved Stemmestadveien, ovenfor bebyggelsen, som vist i Vedlegg 4. Denne viser meget lav bormotstand, trolig bløt leire. Det er boret til 11,5 m dybde uten å treffe fastere lag.

Det kan ikke være kvikkleire i skråningen mot bekken – i så fall ville utglidningen ha utviklet seg annerledes. Det er ikke kjent om det ble foretatt grunnundersøkelse for bebyggelsen, som ble oppført i 2015.

## Årsak til instabilitet

Instabilitet skyldes bekkeerosjon kombinert med bratt skråning i løsmasse. Skråning i aktuelle masser bør ha helning på 1 : 1,5 for å være stabil mot overflateglidning. Det er ikke observert setning på hus nr. 2. Dette tyder på at sikkerhet mot dypere glidning ikke er kritisk.

## Forslag til stabilisering av skråning

Rimeligste sikre løsning er å flytte bekkeløpet slik at skråningen kan slakes av til helning på 1 : 1,5 ved utfylling med stabile masser av velgradert sprengstein eller knust stein /grov kult. Dette krever et nytt bekkeløp over neset som går inn mot rasområdet, som indikert i plan på Vedlegg 5: a) er minimum flytting for å etablere sikker utfylling med helning 1:1,5., b) er en gunstigere løsning for bekken, men går lengre inn på naboeiendom.

Flytting av bekkeløp krever godkjennelse fra nabo. Videre må løsningen forelegges NVE.





Vi ser ikke at slik endring i bekkeløpet vil føre til skader på terrenget eller på annen måte skade allmenne interesser. Det er ingen trær eller busket som må fjernes.

Prinsippsnitt av stenfylling med flytting av bekkeløp er vist som Alt. 1 i Vedlegg 6.

Hvis det ikke er mulig å få til slik endring i bekkeløpet, må skråningen stabiliseres slik den ligger. Det er ikke mulig å utføre dette med utfylling av steinmasser: de får ikke stabil overflate ved slik bratt helning, og vil skli ut på løsmassene under.

Her er mulige alternativer for stabilisering av skråningen:

i) Slakere skråning kombinert med støttemur mot bekken.
En støttemur satt på bløt leire vil ikke være stabil, og må settes på peler. Peleløsning krever at grunnforhold klarlegges ved en grunnundersøkelse. Løsningen er anleggsteknisk utfordrende og blir kostbar.

ii) Sikring av bestående skråning ved kraftig nett og jordnagler. Skråningen må jevnes ut med finmasse, f eks subbus. Det bores jordnagler skrått inn i skråningen med antatt cc avstand maks. 2 m og lengde 3-4 m.
Kraftig nett festes til naglene, enten finmasket stivt geonett eller galvanisert armeringsnett. Skråningen kan til slutt kles med en type grønn matte / fiberduk og /eller påsprøytes en torv - / frøbanding.
Naglene må installeres med bormaskin på kran med lang arm. Stagene kan være type Ischebech, evt. 32 mm injiserte kamstål. Ischebech anses som teknisk sett beste løsning. Lengde og avstand mellom stag bør bestemmes basert på grunundersøkelse. Prinsipp for løsningen er vist som Alt 2 i Vedlegg 6.

Som alternativ til nett kan det vurderes armert sprøytebetong. Slik lag blir stivere og mere utsatt for telehiv som kan skade betong og bolter, og må isoleres mot grunnen.

Sikring av bestående skråning blir kostbar. Vi hadde for noen år siden et prosjekt type ii) av lignende størrelse, men med enklere tilkomst, med kostnad ca. 1 mill eks. mva.

En grunnundersøkelse vil bestå av sonderboring i topp og bunn av skråning og prøvetaking eller trykksondering. Hvis det ikke er mulig å komme til med vanlig borerigg kan det benyttes spesialutstyr fra skuff på gravemaskin eller fra kran. Antatt kostnad rundt kr 100 000 eks. mva.

Anleggsarbeidene må utføres under sommerforhold, og fortrinnsvis i tørre perioder med liten vannføring i bekken.

## Forslag til saksgang

Vi anbefaler at tiltakshaver avklarer mulighet for en løsning med nytt elveløp over naboeiendom. Videre bør tiltakshaver avklare om det er noe grunnlag for forsikringsdekning.

Deretter kan det avtales hvilken type løsning som skal utredes videre.

Norconsult Norge AS
Bjørn Finborud
Geotekniker

**Vedlegg:**
1 Situasjon og historikk
2 Område med antatt ustabil skråning
3 NGU løsmassekart
4 Sonderboring ved Slemmestadveien
5 Skisse til nytt bekkeløp
6 Prinsippsnitt Alt 1 og 2.

**Prestenga 2, Slemmestad** **VEDLEGG 1**
Situasjon og historikk

**Takstrapport fra Rambøll Norge AS datert 11.05.2023.**

Saken er godt beskrevet i tekst og bilder i takstrapporten.

Prestenga 2 og nabohusene mellom Slemmestadveien og Bøbekken ble oppført i 2015. I forbindelse med og etter byggingen ble tett skogvegetasjon i skråning mot bekken fjernet. Det ble foretatt noe utfylling i skråningen for å etablere hageanlegg, og bygget et 20 m langt gjerde på toppen. Gjerdestolpene står på betongfundamenter.

Det angis at skråningen er ca. 7- 8 m høy og ca. 5 - 6 m i horisontal retning, dvs. at helningen er noe brattere enn 1:1.

Det har skjedd en erosjonsskade og utrasing nederst i skråningen mot bekken, der bekken gjør en skarp sving. Det opplyses at raset og bekken her ligger på borettslagets eiendom; nær grensen til naboeiendom, 238/37. Bekken ligger ca. 12 m fra hushjørne på nr. 2.

Bilder viser at skråningen over raset har beveget seg og sklidd ned mot bekken. Rapporten angir at ca. 35-40 kvm av skråningen er berørt, men at det bare er det øverste jordlaget som har beveget seg. En terrasseplatting på toppen henger delvis i luften. Gjerdet er skjevt.

Rapporten antar at årsak til instabilitet og utrasing i bunnen er bratt skråning i kombinasjon med erosjon fra bekken som følge av høy nedbør.

Skaden ble meldt 30.04.2023, men det antas at den kan ha oppstått noe tidligere.

Rapporten anbefaler at geotekniker undersøker skråningen og prosjekterer en løsning som stabiliserer skråningen. Det antas at gjerdet må rives og bygges opp igjen for adkomst med maskiner. Materialer forsøkes gjenbrukt.

## Kommentarer fra NVE i skriv av 29.09.2023

NVE anbefaler at NVE's veileder 1/19 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* blir fulgt ved utbedringsarbeidet. NVE opplyser at to borpunkter tilknyttet en VA ledning viser bløt leire.

NVE angir at følgende lovverk for tiltak i vassdrag må hensynstas:

-Vannressursloven kapitel 2, og spesielt § 5 som sier at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres med minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser.
Dersom tiltaket påvirker allmenne interesser negativt, kan det utløse konsesjonsplikt, og må sendes til NVE for godkjennelse.

Videre må tiltaket avklares i forhold til andre relevante lovverk. Som eksempler nevnes plan- og bygningsloven og lakse- og innlandsfiskeloven. Hvis det er behov for å fjerne kantvegetasjon må det søkes Statsforvalteren om dispensasjon fra vrl. § 11.

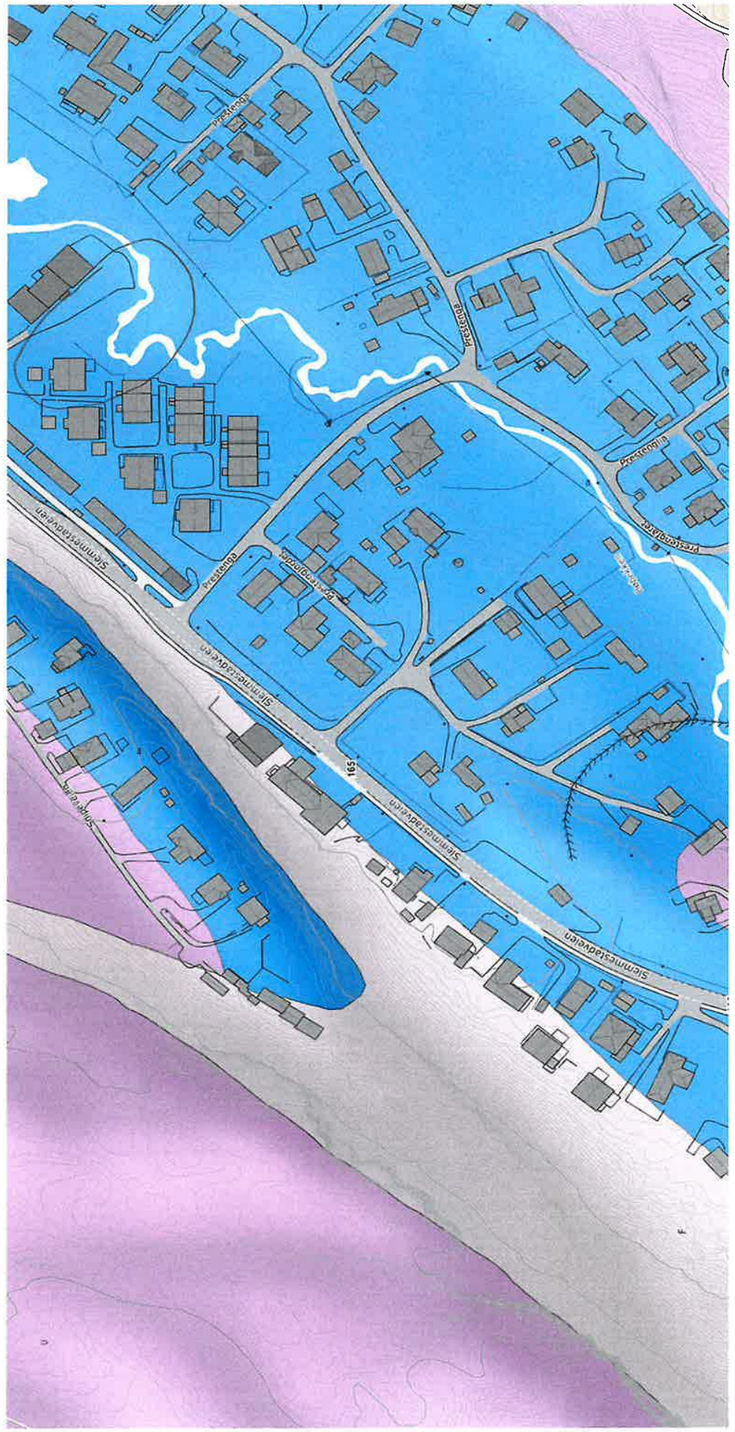


VEDLEGG 2

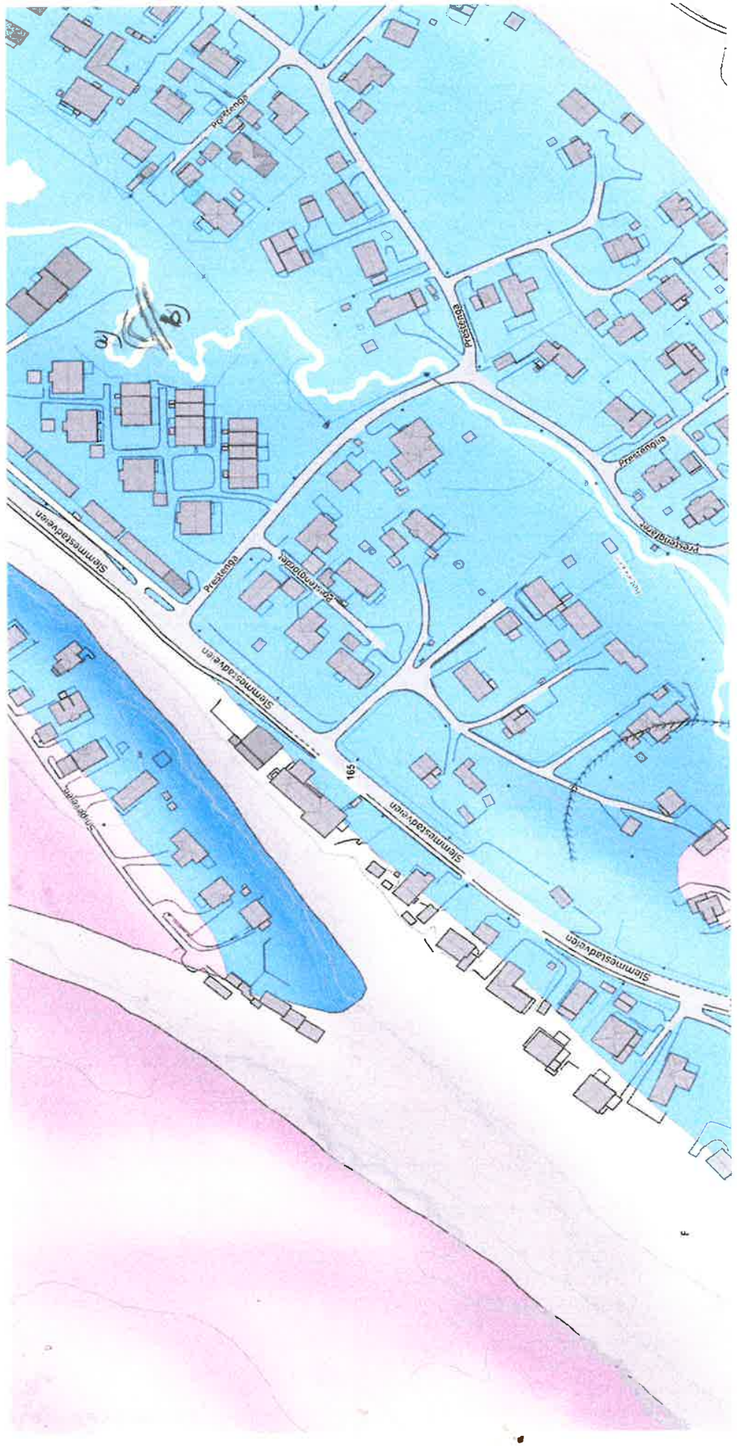



= USTABIL SKRÅNING

VEDLEGG 3


Prestehaug
Stemmestadveien
Stemmestadveien
Stemmestadveien

VEDLEGG 5


Prestenga
Prestenga
Prestenga
Prestegata
Prestegata
Prestegata

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
**Selskapsnummer:** 7505 **Selskapsnavn:** PRESTENGA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Eirik Egeland (Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Hiwa Mayi (leil. 6) og Sven Andresen (leil. 2) er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot



**Sak 4 Finansiering av utbedring av jordområde og ferdigattest**

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Låneopptak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til utbedring av jordområde og ferdigattest. Ved låneopptak på 1,1 millioner kr, er forventet økning i månedlige felleskostnader 350 - 400 kr per seksjon (15 år nedbetalingstid)
- ☐ Kapitalinnkalling: utbedring av jordområde og ferdigattest finansieres ved kapitalinnkalling

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Frem Eiendomsmegling AS
Frem Eiendomsmegling Røyken v/Preben von Malchus
Postboks 83, 0347
E-post: preben@fremeiendomsmegling.no

Deres ref.: 8260202 .  Vår ref.: 7505-1-09  Dato: 27.10.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Prestenga Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 916355335 |
| Seksjonseier: | Jasik, Bozena Beata |
| Medeier: | Jasik, Norbert Slawomir |
| Leilighetsnummer: | 09 |
| Adresse: | Prestenga 12 A, 3470 SLEMMESTAD |
| Seksjonsnummer: | 9 |
| Gnr. | 238 |
| Bnr. | 21 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 23133908.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver sameier har hver sin tinglyste tilleggsdel, 1 stk parkering som følger ved salg.  VIVA (vann og avløpsetaten i Røyken kommune) fakturerer seksjonseier direkte for vann og avløp. Vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene til sameiet.  Alle seksjonseiere som leier ut sin andel skal, ved skriftlig melding, varsle styret om navn og kontaktinformasjon om hvem andelen leies ut til og hvor mange personer som vil benytte enheten. Informasjon fra styret går stort sett via mail. Det er derfor viktig at megler oppgir kjøpers mobilnummer og e-postadresse i sin salgsmelding til forretningsfører. E-post til styret: prestenga.boligsameie@gmail.com Nettside for sameie er: https://vibbo.no/prestenga Sameiet har over lengre tid hatt en pågående sak relatert til det omkringliggende jordområdet, som har vært utsatt for ras og erosjon. NB! Styret er informert om at ansvaret for utbedring ikke ligger på sameiet, og er i dialog med jurister for videre avklaring. Ta kontakt med styret for mer informasjon.  Årsmøtevedtak fra 14.04.2026 åpner for at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen seksjon, forutsatt forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjon skal godkjennes av styret på forhånd og utføres av autorisert installatør. Utendørsdel skal plasseres slik at den i minst mulig grad er til sjenanse for naboer, og uten skade på byggets fasade eller konstruksjon. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning bæres av den enkelte seksjonseier

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 677,20,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Garasje | 60,00 | |
| Felleskostnader | 3 049,20 | |
| TV | 568,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 434,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 7 035,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

OBOS

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 238, Bruksnr 21, Seksjonsnr 6 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Prestenga 12 A, gatenr 21193 | **Grunnkrets:** | 1704 | Dambo |
| (fra bruksenhet) | 3470 Slemmestad | **Valgkrets:** | 11 | Slemmestad |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1070503 | Slemmestad og Nærsnes |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 05.02.2015 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 1/28 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 11 047,9 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.





### Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/238/21 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3203/238/21/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/28 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/238/21 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/238/21/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/238/21/0/28 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | Forretning: | 30.01.2015 | Etablert/Endret | 3203/238/21 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 30.01.2015 | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/2 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/3 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/4 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/5 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/6 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/7 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/8 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/9 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/10 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/11 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/12 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/13 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/14 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/15 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/16 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/17 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/18 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/19 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/20 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/21 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/22 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/23 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/24 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/25 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/26 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/27 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/238/21/0/28 | 0,0 |





## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Rekkehus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Prestenga 12 A | Bolig | 170,0 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 60,0 | Rammetillatelse: | 04.05.2010 |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | BRA bolig: | 170,0 | Igangset.till.: | 27.11.2013 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 170,0 | Midl. brukstil.: | 06.02.2015 |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300141819 | | | Antall etasjer: | 3 |

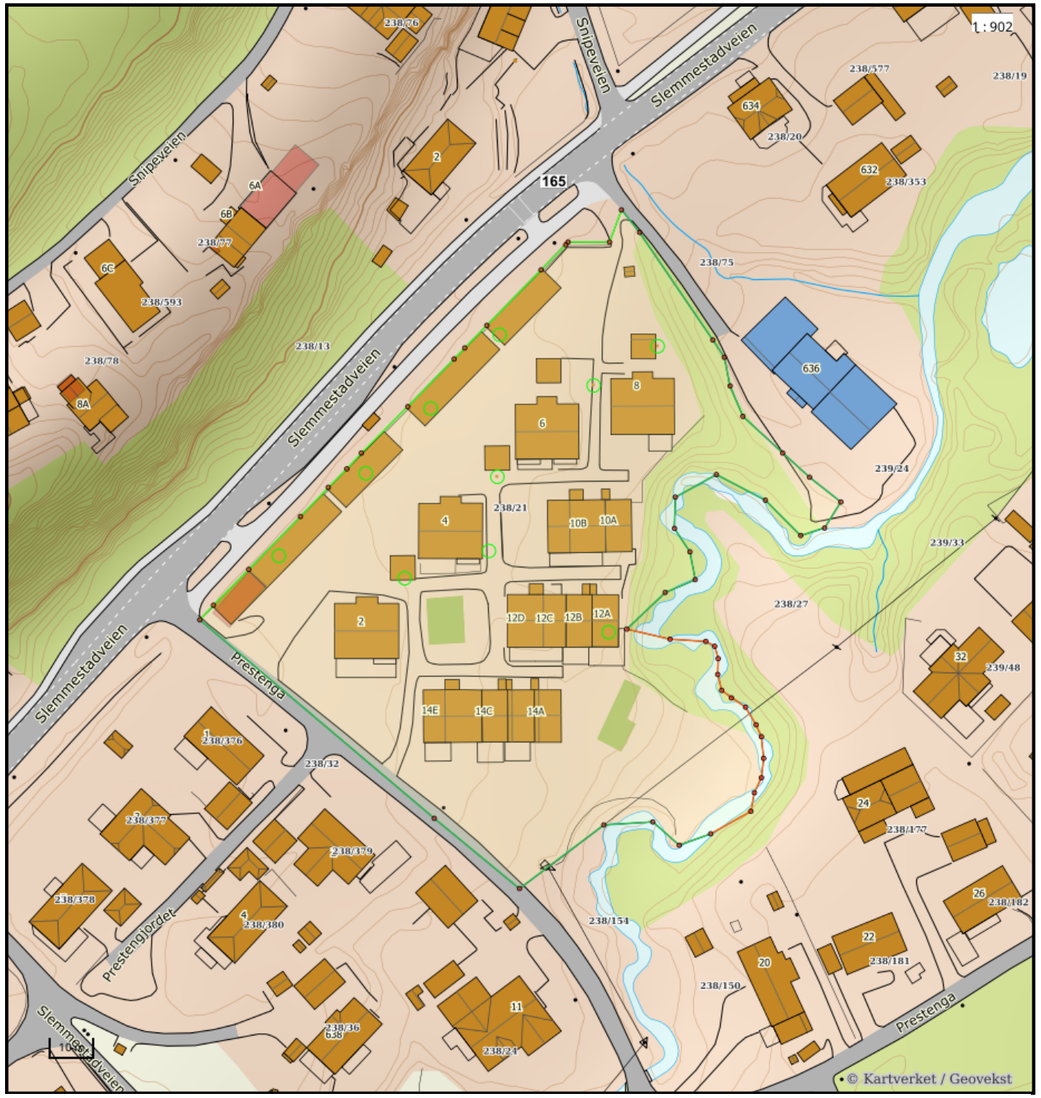
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 54,0 | | 54,0 | | | |
| H01 | 1 | 60,0 | | 60,0 | | | |
| H02 | | 56,0 | | 56,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart




**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

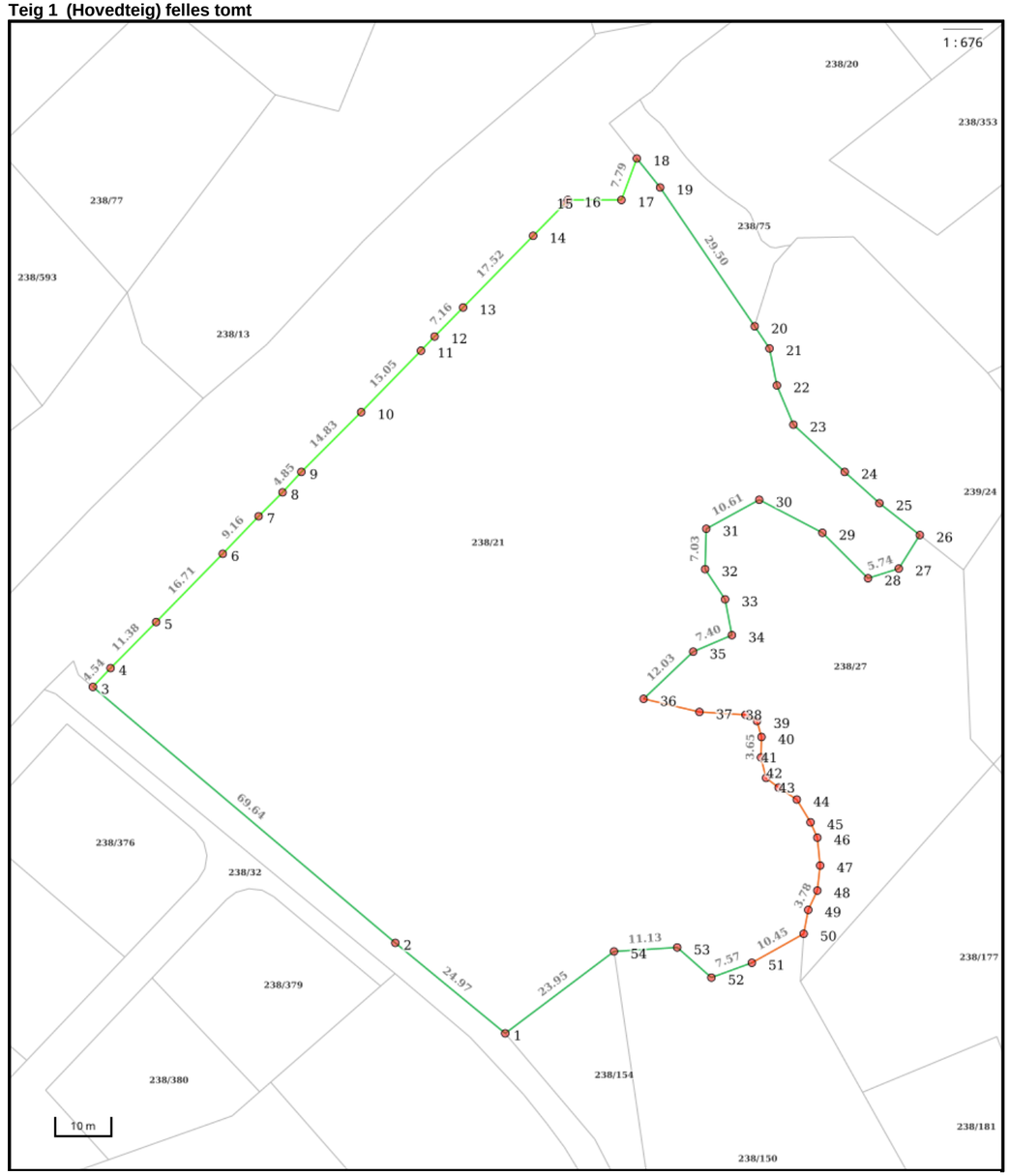
**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





## Teig 1 (Hovedteig) felles tomt




**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 11 047,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 626 946,47 | 583 028,80 | 24,97m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 626 960,56 | 583 008,19 | 69,64m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 627 000,59 | 582 951,20 | 4,54m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 627 004,11 | 582 954,06 | 11,38m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 627 012,95 | 582 961,23 | 16,71m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 627 025,92 | 582 971,77 | 9,16m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 627 033,04 | 582 977,53 | 5,95m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 627 037,64 | 582 981,30 | 4,85m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 627 041,46 | 582 984,29 | 14,83m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 627 052,92 | 582 993,71 | 15,05m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 627 064,60 | 583 003,20 | 3,47m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 627 067,33 | 583 005,35 | 7,16m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 627 072,84 | 583 009,93 | 17,52m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 627 086,44 | 583 020,97 | 8,03m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 627 092,66 | 583 026,05 | 0,77m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 627 093,29 | 583 026,50 | 9,41m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 627 094,17 | 583 035,87 | 7,79m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 627 101,69 | 583 037,92 | 6,49m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 627 096,97 | 583 042,38 | 29,50m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 20 | 6 627 074,18 | 583 061,11 | 4,70m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 21 | 6 627 070,55 | 583 064,10 | 6,68m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 22 | 6 627 064,13 | 583 065,93 | 7,53m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 23 | 6 627 057,52 | 583 069,53 | 12,13m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 24 | 6 627 050,15 | 583 079,16 | 8,27m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 25 | 6 627 045,18 | 583 085,77 | 8,99m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 26 | 6 627 040,27 | 583 093,30 | 6,91m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 27 | 6 627 034,10 | 583 090,19 | 5,74m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 28 | 6 627 031,83 | 583 084,92 | 11,34m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 29 | 6 627 039,13 | 583 076,24 | 12,49m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 30 | 6 627 043,90 | 583 064,70 | 10,61m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 31 | 6 627 037,94 | 583 055,92 | 7,03m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 32 | 6 627 030,92 | 583 056,31 | 6,43m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 33 | 6 627 025,89 | 583 060,31 | 6,40m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 34 | 6 627 019,75 | 583 062,12 | 7,40m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 35 | 6 627 016,23 | 583 055,61 | 12,03m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 36 | 6 627 007,20 | 583 047,66 | 10,05m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 37 | 6 627 005,83 | 583 057,62 | 8,15m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 38 | 6 627 006,04 | 583 065,77 | 2,28m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 39 | 6 627 005,12 | 583 067,86 | 2,86m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 40 | 6 627 002,46 | 583 068,91 | 3,65m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 41 | 6 626 998,82 | 583 069,13 | 3,70m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 42 | 6 626 995,32 | 583 070,32 | 2,80m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 43 | 6 626 993,80 | 583 072,67 | 3,76m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 44 | 6 626 992,06 | 583 076,00 | 4,73m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 45 | 6 626 988,23 | 583 078,78 | 2,89m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 46 | 6 626 985,71 | 583 080,19 | 4,95m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 47 | 6 626 980,86 | 583 081,16 | 4,38m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 48 | 6 626 976,48 | 583 081,04 | 3,78m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 49 | 6 626 972,91 | 583 079,79 | 4,29m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1000 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 50 | 6 626 968,64 | 583 079,37 | 10,45m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 51 | 6 626 962,73 | 583 070,75 | 7,57m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 52 | 6 626 959,56 | 583 063,88 | 7,91m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 53 | 6 626 964,27 | 583 057,52 | 11,13m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 54 | 6 626 962,58 | 583 046,52 | 23,95m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Gårdsnummer 238, Bruksnummer 21, Seksjonsnummer 6 i 3203 ASKER kommune

Asker kommune

Hanne Heum Karlsen

| Deres ref. | Vår ref. | Arkivnr. | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2020/6752-17 | 238/21/0/6 | 27.05.2025 |

## 238/21 - Avklaring for ferdigstillelse av byggesakene

Vi viser til deres henvendelse mottatt 10.04.2025 og deres purring på svar den 24.04.2025. Ved en feil har ikke dette brevet blitt sendt til dere. Dette beklager vi på det sterkeste.
Viser også til vårt siste brev datert 22.05.2025 og deres henvendelse 26.05.2025.

Følgende byggesaker er fortsatt åpne – mottatt midlertidig brukstillatelse;

| | | |
|---|---|---|
| 2020/6757 238/21 | Bolig 21-24 | Nybygg bolig/garasje |
| 2020/6754 238/21 | Bolig 13-16 | Nybygg bolig/garasje |
| 2020/1377 238/21 | Bolig 1-5 | Nybygg bolig/garasje |
| 2020/6758 238/21 | Bolig 25-28 | Nybygg bolig/garasje |
| 2020/6756 238/21 | Bolig 17-20 | Nybygg bolig/garasje |
| 2020/6753 238/21 | Bolig 10-12 | Nybygg bolig/garasje |
| 2020/6723 238/21 | Bolig 6-9 | Nybygg bolig/garasje |

Dere har bekreftet at følgende dokumentasjon er/vil bli fremlagt;
- Kontrollrapport for lekeplass
- Rapport med forslag til tiltak fra Norconsult for grunnforhold – mottatt.

Vilkår for ferdigattest
Som beskrevet i vårt brev den 22.05.2025, er ett av vilkårene sikring av skråningen mot bekkeløpet.
I tillegg er det satt vilkår i midlertidig brukstillatelse (vedlagt) for ferdig etablert lekeplass.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
*avdelingsleder tilsyn og oppfølging*

Unni Muland Rasmussen
*saksbehandler tilsyn*

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Asker kommune**
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

**Telefon**
66 70 00 00

**Org.nr.**
920 125 298 mva.

Asker kommune

PRESTENGA UTVIKLING AS
Majorstuveien 31
0367 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Arkivnr. | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2026/2746-13 | /// | 29.10.2026 |

## 238/21 Prestenga 2-14 - Oppfølging av sikring av terreng langs elveløp

Ved en feil ble dere som mottaker utelatt ved utsending av dette brevet. Vi beklager dette. Brevet er sendt til advokatene i OBOS, Prestenga boligsameie og OBOS eiendomsforvaltning den 20.10.2026.

**Kommunens oppfølging av pålegget om ferdigstillelse og sikring**

Kommunen vedtok pålegg om ferdigstillelse og sikring i mai 2025. Vedtaket gjelder fortsatt, og kommunen forholder seg til Prestenga Utvikling AS som ansvarlig part for gjennomføring av de tiltak som følger av vedtaket.

Ferdigattest for boligene kan ikke påregnes før forholdene som er påpekt i vedtaket er tilfredsstillende utbedret og dokumentert.

**Sikkerhetssituasjonen ved skråningen og området ved Prestenga 8**

Kommunen har mottatt henvendelser fra beboer ved Prestenga 8 datert 01.10.2026 og 16.10.2026. Henvendelsene inneholder bilder som viser erosjon og forholdene langs bekken nedenfor eiendommen. Bildene gir etter kommunens vurdering et godt grunnlag for å forstå dagens situasjon.

Kommunen har ikke innhentet egne, oppdaterte geotekniske vurderinger av skråningen ved Prestenga 8. Ved vurdering av forholdene legger kommunen derfor til grunn den geotekniske vurderingen av områdestabiliteten som er utarbeidet av Norconsult på oppdrag fra Prestenga Boligsameie, datert 24.06.2025.

**Ansvar**

Det er samtidig viktig å presisere at kommunen som hovedregel ikke har ansvar for å prosjektere, gjennomføre eller finansiere sikringstiltak på privat eiendom. Etter alminnelige rettsregler og systemet i plan- og bygningslovgivningen er det eier av den enkelte eiendom som har ansvar for å sørge for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, herunder å gjennomføre og bekoste nødvendige sikringstiltak dersom grunnforholdene tilsier dette.

**Asker kommune**
Postboks 55
3441 Røyken

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

**Telefon**
66 70 00 00

**Org.nr.**
920 125 298 mva.

Asker kommune

# Ledningskart

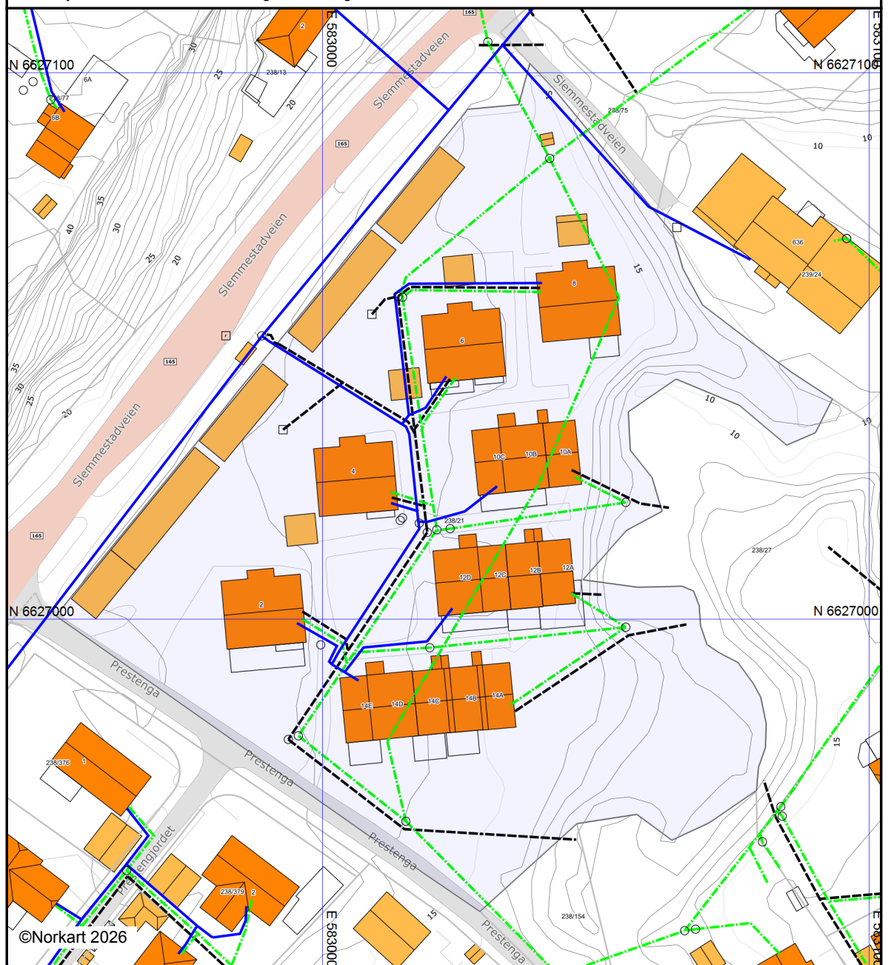
Eiendom: 238/21/0/6
Adresse: Prestenga 12A
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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




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

Asker kommune

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

Dato: 27.10.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Gnr: | **238** | Bnr: | **21** | Fnr: | | Snr: | **6** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Prestenga 12A, 3470 SLEMMESTAD** | | | | | | |

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

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

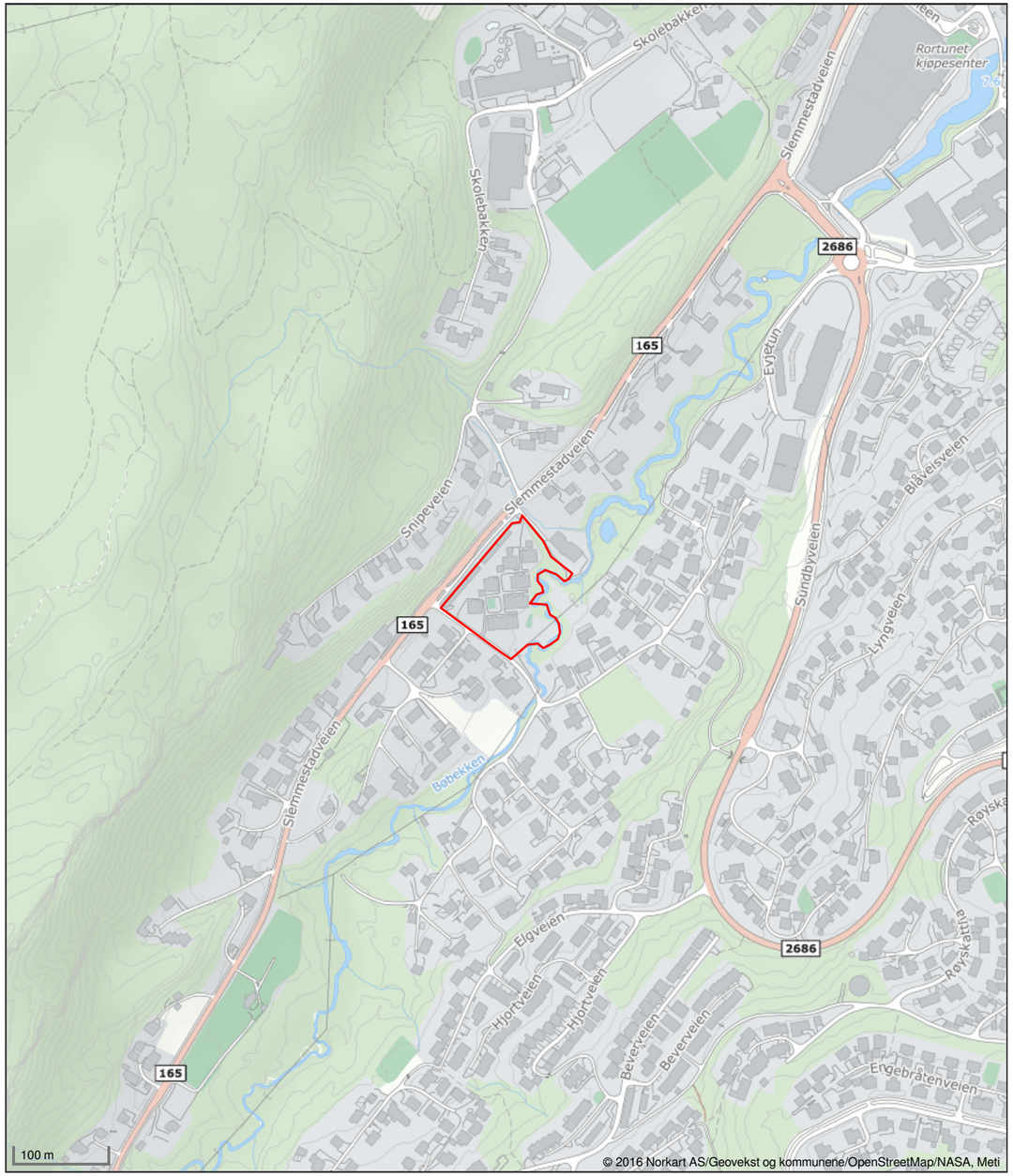
## Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 26.10.2026

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/21//




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

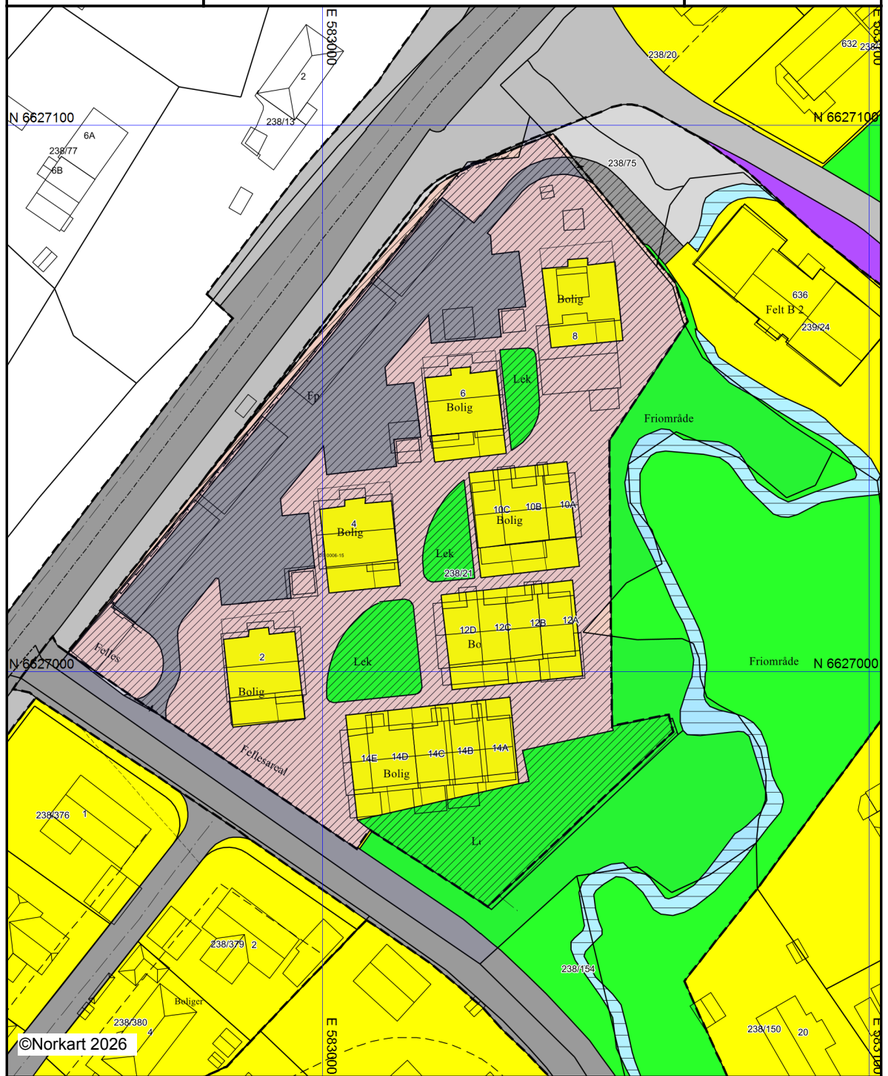
Asker kommune

## Reguleringsplankart

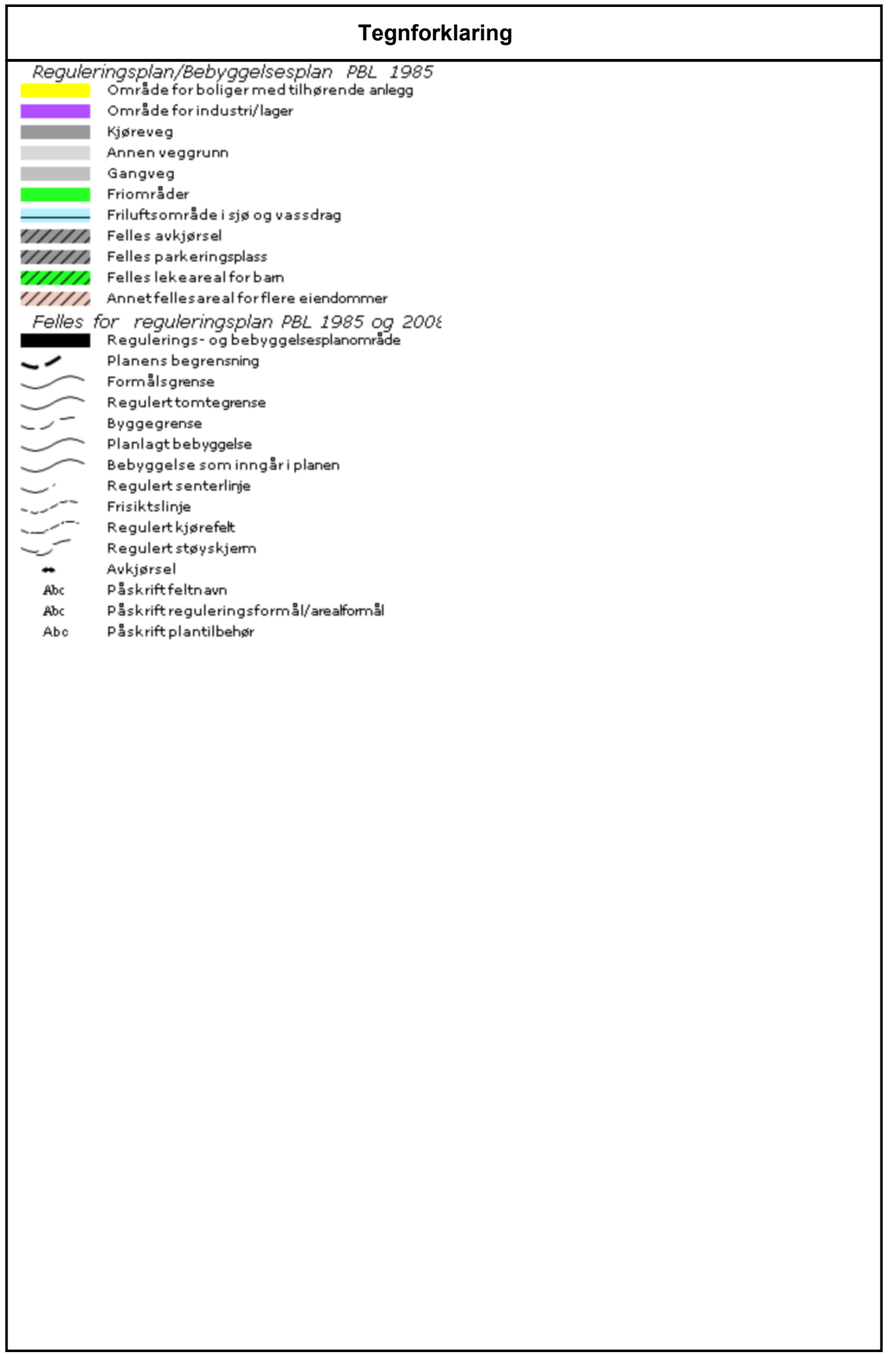
Eiendom: 238/21/0/6
Adresse: Prestenga 12A
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

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.




Utskriftsdato: 26.10.2026

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 238 | **Bruksnr.** | 21 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 6 |
| **Adresse** | Prestenga 12A, 3470 SLEMMESTAD | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 11 048 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 8 993 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 222 $m^2$<br>**Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 466 m$^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H370_2 |
| **KPFare** | Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 967 m$^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H370_1 |
| **KPFare** | Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 1 831 m$^2$ |
| **Arealbruk** | Grønnstruktur,Nåværende |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 4 164 m$^2$ |
| **KPAngittHensyn** | Bevaring naturmiljø |
| **KPHensynsonenavn** | H560_1 |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 062762756013 |
| **Navn** | Reguleringsplan for Prestenga - gnr 38 bnr 21, 22, 23, 145, 169 m.fl. |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 17.07.2003 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8569/062762756013_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 697 m$^2$<br>**Formål** Offentlig friområde |
| | **Delareal** 2 m$^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |
| | **Delareal** 408 m$^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 43 m$^2$<br>**Formål** Felles lekeareal |
| | **Delareal** 9 m$^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 2 m$^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** B 1 |
| | **Delareal** 181 m$^2$<br>**Formål** Friluftsområde i sjø/vassdrag |

| | |
|---|---|
| **Id** | 062720100322 |
| **Navn** | Prestenga gnr 31 bnr 28 osv |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 25.08.2009 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7719/062720100322_Bestemmelser%201725.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 139 m$^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 729 m$^2$<br>**Formål** Felles lekeareal<br>**Feltnavn** Lekeplass |
| | **Delareal** 3 179 m$^2$<br>**Formål** Annet fellesareal<br>**Feltnavn** Fellesareal<br>**Utdyp.** Fellesareal |
| | **Delareal** 1 824 m$^2$<br>**Formål** Felles parkeringsplass<br>**Feltnavn** Parkeringsplass |
| | **Delareal** 471 m$^2$<br>**Formål** Felles lekeareal<br>**Feltnavn** Lek |
| | **Delareal** 356 m$^2$<br>**Formål** Annet fellesareal<br>**Feltnavn** Felles<br>**Utdyp.** Fellesareal |

| | |
|---|---|
| **Id** | 062762756003 |
| **Navn** | Bøbekken |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 17.08.1978 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8531/062762756003_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 9 m$^2$<br>**Formål** Gangvei |

Saksnr.
08/4169-24

**BEBYGGELSESPLAN FOR PRESTENGA GNR.38/BNR.21 M.FL.
I SLEMMESTAD, RØYKEN KOMMUNE**

**BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSES.PLAN UTARBEIDET 16.10.2006/
REVIDERT 15.02.08 / 05.06.08./13.02.09./ 10.08.09..**

**Bestemmelsene til bebyggelsesplanen gjelder i tillegg til bestemmelsene til reguleringsplanen av 01.11.2001, sist revidert 18.05.2004.**

## § 1. Avgrensning

Området for bebyggelsesplanen er vist med avgrensning på planen av 30.10.2006./ revidert 16.02.08./09.02.09.

## § 2. Formål

Området innenfor bebyggelsesplanen er regulert til byggeområde bolig ( felt B 1), felles avkjørsel og annen veigrunn, samt felles lekeareal. Fareområde for kraftledningstrassee utgår (kabelen legges i grunnen).

## § 3. Bebyggelsen

Boligene.
Bebyggelsen utformes som konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjeanlegg.
Maks. bebygget areal skal være BYA=25% av tomtens nettoareal (inklusiv felles lekeareal).
Gesimshøyden på boligene skal være maks. 6,0 meter, mønehøyde maks. 9,0 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Boligene kan ha saltak, pulttak eller flatt tak innenfor en arkitektonisk enhetlig utforming. Takvinkelen skal være maks. 30 grader. Takoppbygg/arker kan tillates.

Garasjer.
Garasjer medregnes i BYA med 50% av sitt bebygde areal. Biloppstillingsplasser på terreng medregnes ikke i BYA.
Garasjene underlegges strenge krav til estetisk utforming. De forutsettes plassert i planen som en støyskjerm for boligområdet.

Parkering.
Det opparbeides min. en garasjeplass pr. bolig, total parkeringsdekning skal være min. 1,75 biloppstillingsplasser pr. bolig.

Fellesarealer.
Det anlegges rikelig med felles oppholds- og lekeplasser inne i byggeområdet, i tillegg til det regulerte felles lekearealet. Det avsettes min. 100 m2 uteoppholdsareal pr. bolig.
Sammen med Rammesøknaden skal det utarbeides en utomhusplan som viser utformingen av tomtens ubebygde partier (eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, lekeplasser, parkeringsanlegg, søppel- og postkasser, belysning, m.m.).

## § 4. Støyskjerming

Området utformes slik at Miljøverndepartementets laveste krav til veitrafikkstøy iht.T-1442 overholdes.
Det oppføres en støyskjerm i krysset Slemmestadveien og Prestenga (h. 3,5 m), og videre i forbindelse med garasjene mot Slemmestadveien og i forlengelsen av disse (h. 2,5 m).
Gavlveggene til bolig nr. 1 og 13 forlenges som levegg (h. 2,0 m) for uteplassene.
Dermed skjermes alle uteplassene, samt bebyggelsens 1.-etasjer, for trafikkstøy fra Slemmestadveien.
I 2.-etasje i boligene 15, |19, 23, og 27 er det dokumentert noe mer støy enn T-1442 tillater. Det kreves her at soverom vendes mot stilleside for å avbøte på dette. Det tillates noe høyere støy i stue i disse 4 leilighetene.
Ved søknad om rammetillatelse skal inneholde dokumentasjon angående støy. Dette for å sikre at overliggende krav oppredtholdes.

## § 5. Fellesområde

Avkjørselen er felles for alle boliger i felt B1 og B2. Utformingen skal være i henhold til gjeldende retningslinjer slik at den er oversiktlig og trafikksikker.
Gjennomkjøring for adkomst til felt B2 skal opparbeides.

## § 6. Fareområde

Planen forutsetter at høyspentlinjen fra Slemmestadveien inn gjennom byggeområdet legges i skjermet jordkabel.

## § 7. Universell utforming

Det skal tilrettelegges for størst mulig grad av tilgjenglighet for alle.
Min. 50% av boligene skal kunne tilfredsstille kravene til ”livsløpsbolig”.
Lekearealene tilrettelegges iht. kravene til universell utforming.

## § 8. Grunnforhold, stabilitet

NVE´s nye Retningslinjer 1-2008 stiller spesielle krav til planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Stabilitetsforholdene på det aktuelle utbyggingsområdet må derfor vurderes i henhold til disse.

Det aktuelle området ligger ned mot et vassdrag med en total høydeforskjell på 6-7 m, og det er påvist sensitiv/kvikk leire på platået og i ravineskråningen. På den sydlige delen av området er det et ca. 20 m bredt flatt parti mellom bekken og ravineskråningen. På dette området skjer det ingen erosjon av betydning i bekken, og kritiske glideflater går her ikke ned til vassdraget.
Mot nord/nordøst går bekken ved foten av skråningen, og det pågår her noe erosjon i yttersving i nedstrøms del av området.
For denne delen av området er det - iht. NVE´s retningslinjer - foretatt en faregradevaluering, samt bestemmelse av sikkerhetsnivå.

Grunnforholdene skal pga forekomst av kvikkleire og nærhet til Bøbekken vies særlig

oppmerksomhet ved prosjektering og utbygging av området. Avbøtende tiltak som er beskrevet i rapporten fra Fredheim datert 7.2.2008 må ivaretas i det videre arbeidet.

Det forusettes forøvrig at anleggsarbeidene utføres på en slik måte at sikkerheten er ivaretatt også i anleggsperioden.

**§ 9. Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf kulturminneloven §8.2.

**§ 10. Rekkefølgebestemmelser**

Følgende skal være oppfylt før brukstillatelse kan gis for boligene:

- Gang- og sykkelveien langs Slemmestadveien skal være opparbeidet i områdets lengde.
- Støyskjerming av boliger og uteområder skal være ferdigstilt
- Lekeplasser skal være opparbeidet iht godkjent plan

GG 13.02.2009.

# REGULERINGSBESTEMMELSER - BØBEKKEN,

**Arkiv: 504.560-03**

**Plan vedtatt av kommunestyret i sak 94/78 den 18.05-78.**

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I *Byggeområder*
- område for åpen boligbebyggelse
- område for ervervsbebyggelse/industri

II *Landbruksområde*
- område for gartneri

III *Trafikkområder*
- veger
- gangveger

IV *Friområder*
- lekeområder

V *Spesialområde*
- kirkegård

§ 2 Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningslover og de gjeldende byggevedtekter for Røyken kommune.

§ 3 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

## Fellesbestemmelser

§ 5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt godkjent av bygningsrådet.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Det bør fortrinnsvis nyttes innhegning med hekk eller buskplanting.

§ 9 Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 10 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Den ubebygde delen av tomten må gis en tiltalende form og behandling.

§ 11 Eksisterende trær på tomten bør i størst mulig grad bevares og skal vises i byggemeldingen. Større trær må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

§ 12 Innenfor frisiktssonene (dvs. arealet mellom frisiktslinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktssoner må ikke gis en slik bruk av frisikt på noe tidspunkt kan hindres.

## Bestemmelser for åpen småhusbebyggelse:

§ 13 I områdene kan oppføres frittliggende bolighus i inntil to etasjer med tilhørende garasjer. Antall etasjer beregnes etter byggforskriftene.

§ 14 Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 15 Bebyggelsen tilrås plassert med møneretning (lengderetning) som vist på planen.

§ 16 Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og likeartet taktekking.

§ 17 Gjerder mot veg eller nabotomt skal ikke være høyere enn 80 cm.

§ 18 Det skal være minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materiale, form og farge. Garasjen skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Felles garasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje innenfor bestemmelsen i byggeforskriftene oppføres inntil en halv meter fra nabogrense. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.
Når terrengforhold, atkomst etc. gjør det naturlig, kan bygningsrådet godkjenne at kravet til biloppstillingsplasser dekkes i felles garasje/parkeringsplass for flere eiendommer.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 19 Mindre ervervsvirksomheter som bygningsrådet finner at ikke medfører ulemper for omgivelsene i form av lukt, røyk, støy, trafikk etc. kan tillates i boligområdene/boligbebyggelsen.

## Bestemmelser for industritomter

§ 20 Bebyggelsen skal nyttes for i industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være U = 0,5.

§ 21 Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.

§ 22 Arealet utenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og gis parkmessig opparbeidelse. Det kan ikke nyttes til lagring.
Hvor slike grenser er vist skal eventuelle gjerder settes i byggegrensen og i tomtegrense mot veg kan kun nyttes lave parkgjerder.

§ 23 Bebyggelsen skal oppføres i branntrygg konstruksjon og skal ikke overstige 2 etasjer.

§ 24 I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.

## Bestemmelser for trafikkområder

§ 25 Hovedvegene (riksveg 165 og den prosjekterte fylkesvegen) og samlevegen inn i området skal være fasadefrie og avkjørsler til disse tillates ikke utover det som er vist i planen.

§ 26 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller godkjenne at atkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturlig og ikke truer trafikksikkerheten.

## Bestemmelser for friområder

§ 27 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 28 Av lokalklimatiske årsaker bør vegetasjon langs Bøbekken beholdes i størst mulig grad.

Stadfestet den 17.08.1978
Fylkesmannen i Buskerud

Røyken, den 24. mars 1998

ØYKEN KOMMUNE

ordfører

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

# RØYKEN KOMMUNE

**REGULERINGSPLAN FOR PRESTENGA GNR.38 BNR.21,22,23,145,169 M.FL.**
**I SLEMMESTAD, RØYKEN KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER UTARBEIDET 01.11.2001**
**REVIDERT 19.12.2001, 15.08.2002, 30.04.2003, 25.08.2003 og 18.05.2004**

## §1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet 01.11.2001 revidert 19.12.2001, 15 08 2002 og 30 04 2003

## §2. Formål

Området reguleres til følgende formål:

-Byggeområde, bolig, felt B1, og B2
- Fareområde - kraftledningstrase
- Friområde – friområde/Bøbekken
- Trafikkområde, kjørevei og annet veiareal
- Fellesområde, felles avkjørsel og parkering samt felles lekeareal

## §3. Byggeområdene, utnyttelse

Byggeområde bolig, felt B1:
Område for konsentrert småhusbebyggelse.
Det kan oppføres ny bebyggelse i inntil 2 etasjer + tilhørende garasjeanlegg.
Bebyggelsen skal ha et maks, bebygd areal (%-BYA) = 25% av tomtens nettoareal.
Parkering på terreng skal ikke medregnes i beregning av %-BYA.

Gesimshøyden på boligene må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,5m, regnet fra ferdig planert terreng.
Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5m, regnet fra ferdig planert terreng.
Garasjer i området skal underlegges strenge krav til estetisk utforming og plassering og skal fortrinnsvis søkes lagt inn i planene for tiltak mot trafikkstøy i boligområdet.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takoppbygg/arker kan tillates.
Takvinkelen skal være mellom 30 og 45 grader.

Felt B2:
Område er et eksisterende tomtearea på 1,28da med bestående bygg som inngår i planen.

Parkering
Antall parkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Røyken kommune.
side 2.

Fellesarealer
Det skal anlegges felles lekearealer for bebyggelsen etter kommunens normer og det skal også søkes anlagt en sentralt plassert småbarnslekeplass i boligområdet.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, parkeringsanlegg og fellesareal.

## §4. Offentlig trafikkområde

Kjørevei

# RØYKEN KOMMUNE

Ny hovedadkomstvei til bebyggelsen skal etableres med avkjørsel fra Prestengveien og inkludere adkomst til gbnr. 39/24.

Gang- og sykkelvei
Det skal etableres gang- og sykkelvei fra Prestegveien langs rv.165 til planfri kryssing ved avkjørsel til Snipeveien i h.h.t gjeldende regulering for området.

## §5. Støyområde

Boliger som utsettes for veitrafikkstoy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygninger og planløsning slik at:

- Innendørs støynivå tilfredstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- Støynivå fra veitrafikk tilfredstiller de laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til en hver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredstilles.

## §6. Friområde

Friområdet er for fri ferdsel og omfatter arealet på sydøstsiden av Bøbekken. Innenfor området tillates ikke oppført noen form for bebyggelse. Det tillates kun oppført konstruksjoner eller installasjoner i tilknytting til gangsti osv
Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares men kan ryddes for gangsti langs Bøbekken som inngår i friområde.
Friområde skal være tilgjengelig fra Prestengveien

## §7. Fareområde

Høyspentlinjene innenfor området skal fortrinnsvis søkes lagt i bakken frem til trafo.

## §8. Fellesområder

Felles avkjørsel er felles for alle boliger i felt B1 og B2 som etter planen har adkomst over slik avkjørsel. Inn- og utkjørsel samt avkjørsel fra vei skal være oversiktlig og trafikksikker.

## §9. Fellesbestemmelser

Bebyggelsesplan
Det skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for det regulerte område før byggetillatelse kan gis.
Bebyggelsesplanen skal fastsette arealbruk, utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg for boenhetene, adkomst- og fellesarealene samt friområdet/Bøbekken. I tillegg skal planen vise eksisterende og nytt terreng.
Ved utforming av bebyggelsesplan og angivelse av bolig- og garasjeutforming skal krav til støybeskyttelse som angitt i bestemmelsene §5 dokumenteres og nødvendige tiltak beskrives.

Tekniske anlegg
Før utbygging kan finne sted, skal det foreligge planer for tekniske anlegg godkjent av kommunen, herunder vann- , overvann- og spillvannsledninger, offentlige og felles veier, nødvendig støyskjerming, belysningsanlegg og skiltıng.
Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.
Egen plan for gang- og sykkelvei skal utarbeides og godkjennes av kommunen og veikontoret i fylket.

Krav til anleggsarbeider

# RØYKEN KOMMUNE

Ved bygging av tekniske anlegg samt bebyggelse, skal det både i melding/søknad, under anlegget samt ved ferdigstillelse påses at naturlig terreng og vegetasjon påføres minst mulig inngrep og skade. Det vil bli stilt krav til geotekniske undersøkelser og at valgt utbygningsform er forsvarlig.
Skråninger og fyllinger skal gis en tiltalende utforming, planeres, tilføres vekstmedium (hvis nødvendig) og tilsåes/beplantes (hvis nødvendig). Eventuelle skader på natur og vegetasjon skal repareres best mulig Skrenter, murer og annet skal sikres permanent på en tiltalende måte.

## Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk frede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven §8.2.
side 4.

## Plankrav

Før det regulerte området kan tas i bruk til boligformål skal følgende plankrav være utført:

- Nødvendig støyskjerming av boligområdet mot riksveien.

Utskriftsdato: 26.10.2026

# Asker kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 238 | **Bruksnr.** | 21 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 6 |
| **Adresse** | Prestenga 12A, 3470 SLEMMESTAD | | | | | | | | |

## 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 | 12 019,52 kr |
| Vann | 11 377,31 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

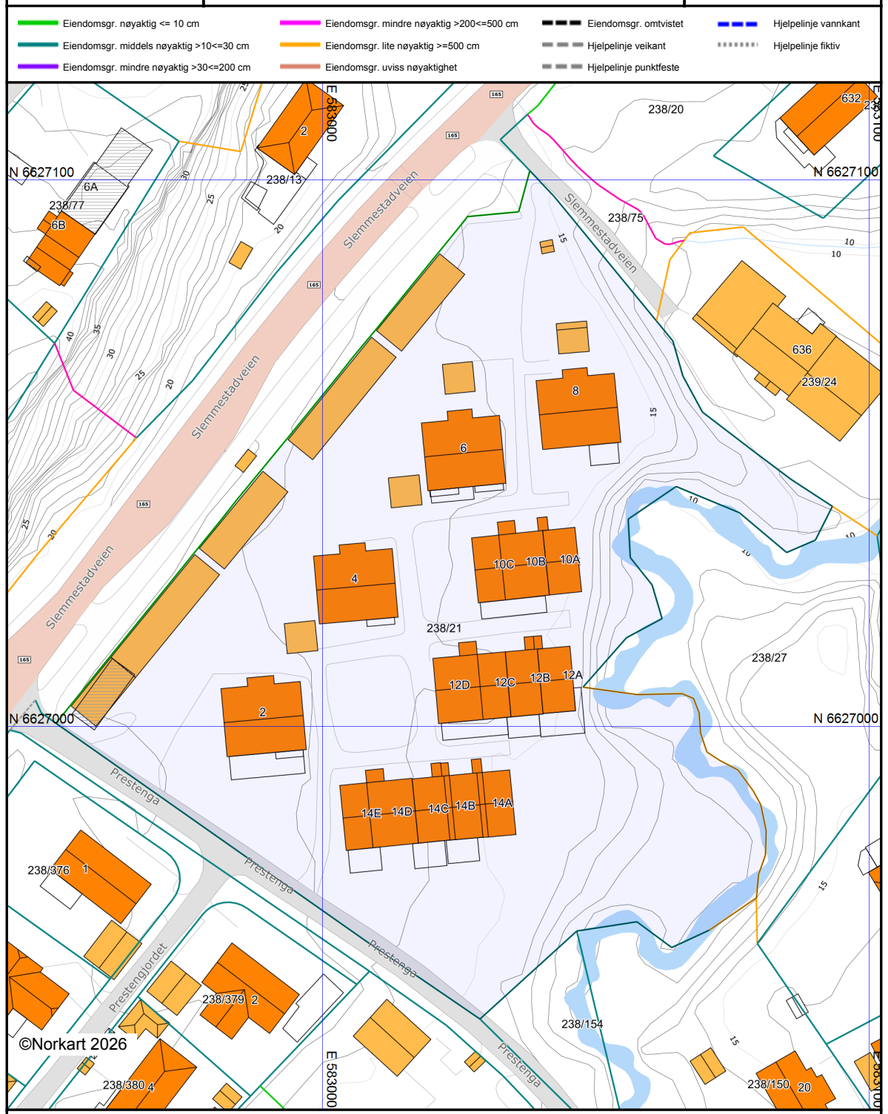
Asker kommune

# Grunnkart

Eiendom: 238/21/0/6
Adresse: Prestenga 12A
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

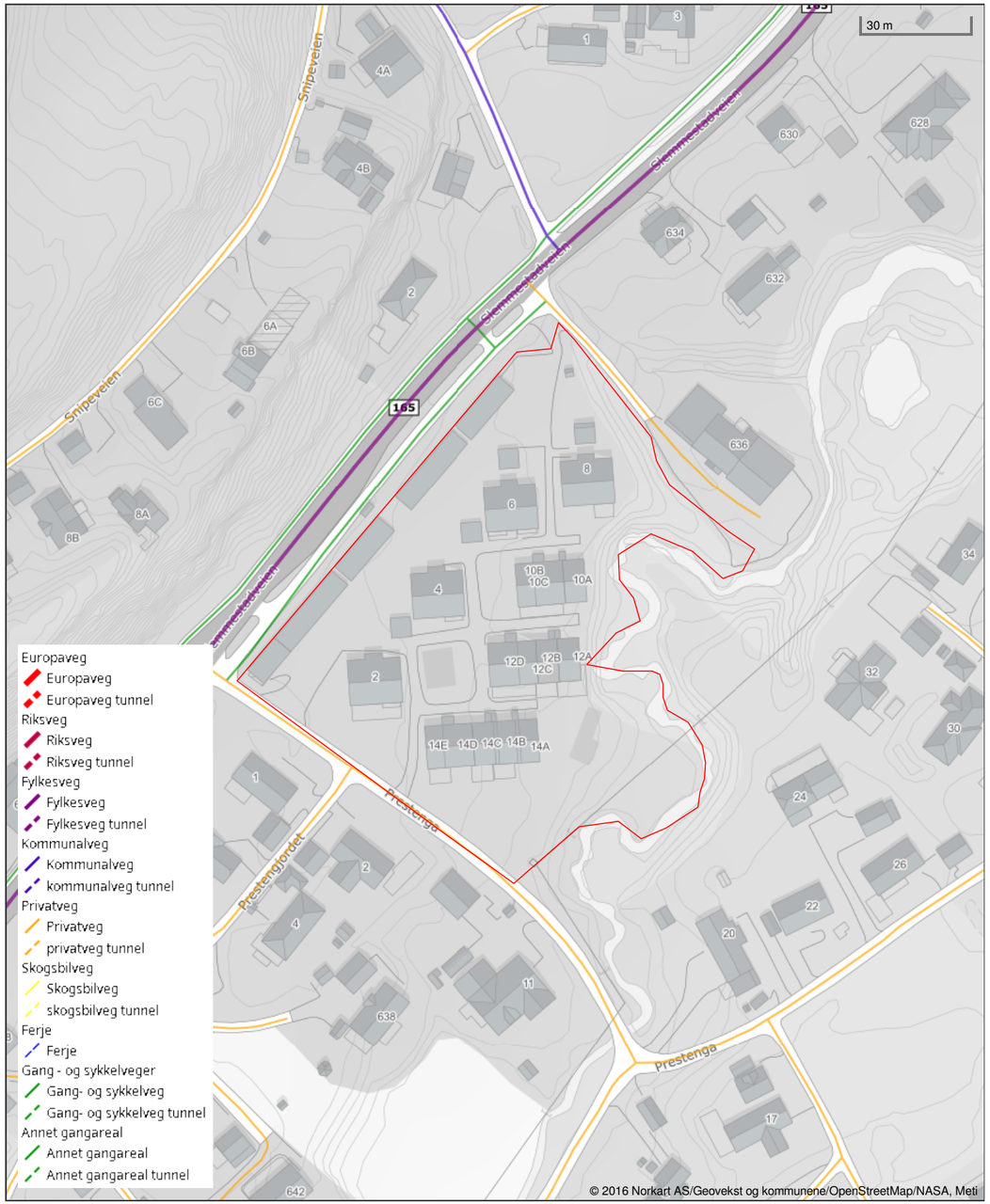
UTM-32




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

Utskriftsdato: 26.10.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 238/21//




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

| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 27.10.2026 |
|---|---|

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| Gnr: | 238 | Bnr: | 21 | Fnr: | | Snr: | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Prestenga 12A, 3470 SLEMMESTAD** | | | | | | |

### Vegadkomst

| Ankomst fra | Offentlig veg ☐<br>Via privat stikkvei ☐ | Privat veg ☒ | Ingen vegadkomst ☐ |
|---|---|---|---|
| Merknad: | | | |

### Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

# Nabolagsprofil

Prestenga 12A - Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 83 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Prestenga<br>Linje 260, 260E | 2 min<br>0.1 km |
| Slemmestad brygge<br>Linje B20, B22 | 6 min<br>2.2 km |
| Steinbruddet/Midtbygda skole<br>Linje 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 260 | 8 min<br>6.4 km |
| Heggedal stasjon<br>Linje L1 | 10 min<br>6.2 km |
| Asker stasjon<br>Buss, flytog, tog | 15 min<br>10.6 km |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Slemmestad barneskole (1-7 kl.)<br>258 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Torvbråten skole (1-7 kl.)<br>247 elever, 13 klasser | 28 min<br>1.9 km |
| Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>322 elever, 18 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Røyken videregående skole<br>820 elever | 11 min<br>7.7 km |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser | 14 min<br>9.9 km |

### Ladepunkt for el-bil

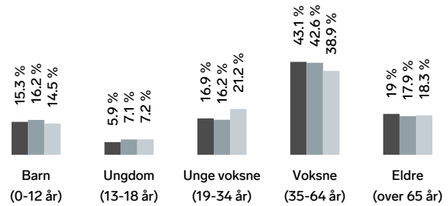
| | |
|---|---|
| Rortunet Senter | 10 min |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Slemmestad sentrum/Dambo | 1 994 | 948 |
| Slemmestad og omegn | 9 093 | 3 863 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Utforskeren Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>83 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Slemmestad barnehage (1-6 år)<br>47 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 år)<br>89 barn | 20 min<br>1.4 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Rortunet<br>PostNord | 10 min<br>0.8 km |
| Meny Rortunet | 12 min |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

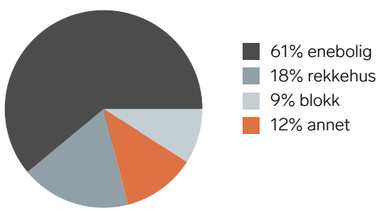
### Støynivået
Lite støynivå 82/100

### Gateparkering
Lett 81/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Slemmestad idrettspark<br>Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... | 8 min<br>0.7 km |
| Sørmarka balløkke<br>Ballspill | 10 min<br>0.8 km |
| Feel24 Slemmestad | 7 min |
| SATS Slemmestad | 12 min |

## Boligmasse



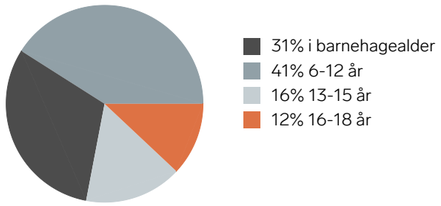

«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»

Sitat fra en lokalkjent

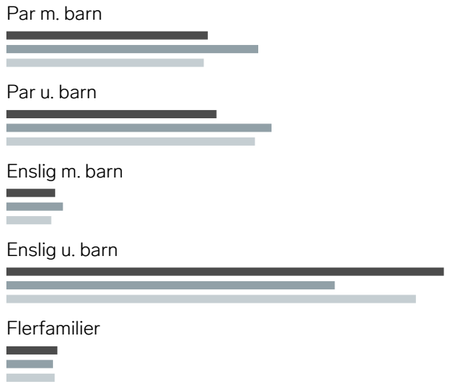
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Rortunet Senter | 12 min |
| Boots apotek Slemmestad | 12 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



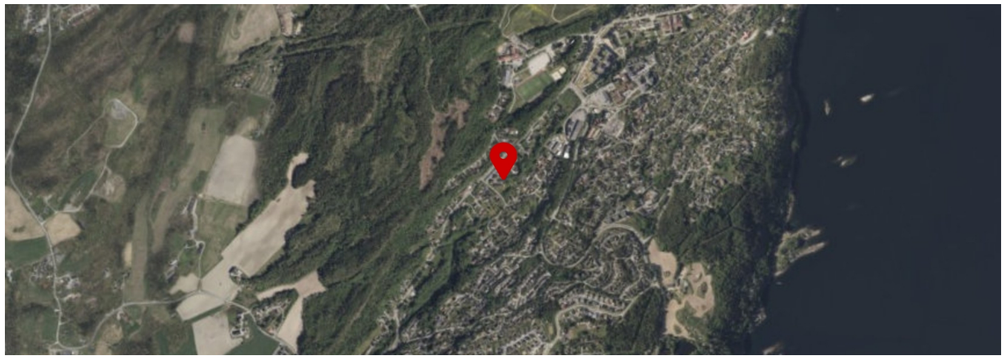

## Familiesammensetning

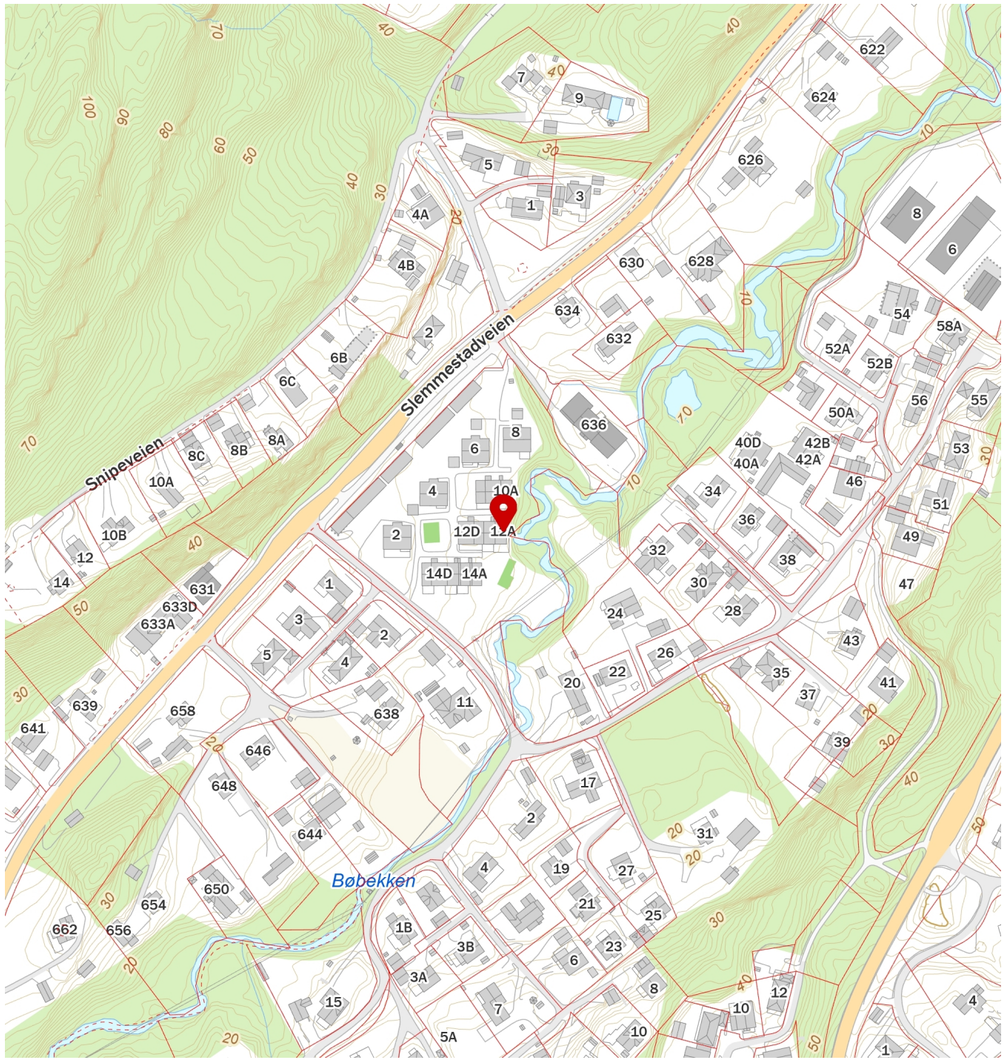



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

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






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



# På vei mot drømmeboligen?
# **Vi finansierer veien dit!**

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



**Ann Lisbeth D. Fludal**
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26



**Geir Arne Thrana**
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30



**Senka Bratic-Botonjic**
Kunderådgiver
senka@oest.no
47 48 55 90



**Terje Torp**
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 8 900,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 11 900,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 18 500,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 18 500,-**

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.




## Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

### HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

### LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

### HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjøperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

frem eiendomsmegling

## Egne notater:

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
Tlf: 31 29 74 00
https://fremeiendomsmegling.no/
Org.no. NO 979915772

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

**Budets størrelse:** Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

# Slemmestad - Prestenga i Slemmestad, Lekker moderne ende seksjon med stor terrasse og usjenert beliggenhet.





**Preben von Malchus**
Eiendomsmegler MNEF

**Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken**
**99 54 77 00**
**preben@fremeiendomsmegling.no**