



Velkommen
til visning!



ASKER Oddevallveien 7



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	68 m2
Total BRA	85 m2
Byggeår	2016
Tomt	701,6 m2













Frem
overlent
eiendoms
megling





ASKER - Spikkestad Park - Lys og pen toppleilighet med heis, balkong, takterrasse og garasjeplass. Rett ved sentrum og marka!



Adresse: Oddevallveien 7
3430 Asker

Eiendomstype: Leilighet (Eierleilighet)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 68,0 kvm
BRA-e: 17,0 kvm
Total BRA: 85,0 kvm

Prisantydning: 4 750 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272
Jannicke Skønberg
+4791789928

Eier/Selger: Ann-Louise Haga Pettersen
for Sigrun Tordis Rui Haga

Matrikkel: GNR 207, BNR 39, snr 38 i
Asker kommune

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Leiligheten ble ferdigstilt i 2016 og har bare hatt 1 eier. Den har normalt god standard og ekstra takhøyde i alle rom bortsett fra badet.

Alle rom, bortsett fra bad, har eikeparkett på gulv og malte vegger og himlinger.

Badet har fliser på gulv og vegger, varmekabler, og lysspotter i himling. Det er dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Badet er en baderomskabin, bygget iht. TEK 10.

Kjøkken har hvit, tidløs kjøkkeninnredning fra Sigdal, med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Fliser mellom benk og overskap. Det montert vannstopper i skap.

BYGGEMÅTE

Bygget består av totalt 40 leiligheter fra 1. til 6. etasje og næringsdel i 1. etasje. Bygget er delt i to. Den ene delen er eid av Spikkestad Omsorg AS og består av 27 omsorgsleiligheter og 1. etasje som er tilrettelagt for forretning og tjenesteyting med utadrettet virksomhet. Disse arealene benytter oppgang A. Den andre delen er 13 selveierleiligheter som benytter oppgang B. Det er 5 selveierleiligheter i 6. etasje. Det er garasjekjeller og boder mv. under hele bygget.

Bygningen er utført med bærekonstruksjon hovedsakelig i betongelementer i bærende vegger og tak/dekker, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Det er synlige v-fuger i innvendig tak ved platedekkeskjøter i betong. Fasadevegger utført i hovedsak med isolert bindeverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig med mineralull. Utvendig består veggene hovedsaklig av puss, sementplatekledning og trefasade med innslag av betong. Balkonger med rekkverk med stående spiler i stål og lakkert aluminium. Vinduer med treramme og 2 lags isolerglass.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Geir Pedersen
Befaringsdato: 05.05.2026
Rapportdato: 11.05.2026

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 gjør oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt). Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2: Ingen
Boligen har fått følgende TG3: Ingen

TGIU -Kontruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig - Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Våtrom - Etasje - Bad: Baderommet er av type ferdigbygget kasset, det lar seg ikke gjennomføre hulltaking i slik konstruksjon.

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.

AREALER

Totalt bruksareal: 85 kvm

- BRA-i: 68 kvm (Entré, 2 soverom, bod, kjøkken, bad, stue)
- BRA-e: 17 kvm (sportsbod og garasjeplass)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm. Takterrasse utenfor soverommet ca. 13 kvm TBA og balkong utenfor stue ca. 7 kvm TBA.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Leiligheten ligger i byggets toppetasje (6. etasje) i et boligkompleks fra 2016. Det er heis til leilighetsplanet og adkomst via utvendig svalgang. Leiligheten ligger innerst i gangen. Dette sameiet består av 13 selveierseksjoner.

Det er adkomst til leilighetsplanet både fra garasjekjeller og fra felles trappegang i 1. etasje. Det er callinganlegg, heis og trapper.

Inneholder: Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og bad i åpen løsning. Leiligheten har to terrasser, hvor en har utgang fra stua og en fra det ene soverommet. Begge soverommene har mye garderobeplass og det ene soverommet har også inngang til bod.

OPPVARMING

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og er oppvarmet med vannbåren varmesystem med radiatorer. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Grønn og energikarakter B er vedlagt salgsoppgaven. Kopi av energiattest datert 30.04.2026 kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør. Interne og synlig avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert av takstmann. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vannbåren varmtvann med radiator. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. Hvitevarer kan medfølge etter avtale. 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

Tomten rundt har pent opparbeidet uteareal. Asfaltert gårdsplass med noe beplantning og lekeområde. Fortauet rundt bygget og torg foran kantina er oppvarmet med vannbåren varme. Sameiet har felles tomt på 701,6 kvm.

PARKERING

Egen garasjeplass i lukket garasjeanlegg i kjelleren medfølger leiligheten. Det er heis fra garasjen og opp til leilighetsetasjen. For øvrig er det utvendig parkeringsplasser i området.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Spikkestadkvartalet ligger kun et steinkast fra Spikkestad stasjon som er endestasjonen for Spikkestadbanen. Her går tog mot Oslo via Asker hver halvtime på hverdager. Fra Drammen går det buss (linje 81) hver time, med hyppigere avganger om formiddagen. Det er kort avstand til Kiwi Spikkestad hvor det også er post og apotek. Ikke langt unna ligger Rema 1000, tannlegesenter og legesenter. I tillegg finnes det en koselig kantine i leilighetsbyggets 1. etasje som har blitt et fin møtested både for de som bor i sameiet, og for andre i området.

Spikkestad er et landlig tettsted i Røyken Kommune, som ligger på den nordre delen av Hurumhalvøya nærmere Drammensfjorden enn Oslofjorden.

Videre nevnes at det også er kort kjøreavstand til både Kjekstad golfklubb med 18-hulls golfbane og Røykenbadet med svømmehall, treningssenter, klatrevegg, kafe mv.

Er du glad i å gå tur, har du hele Kjekstadmarka rett utenfor døra. Her er det flotte turmuligheter i marka både sommer- og vinterstid. Det er oppkjørte skiløyper på vinteren. På sommeren kan du jogge, gå turer eller sykle i de samme løypene. Ønsker man å trekke til sjøen, er for eksempel Hyggen og Lahellholmen fine alternativer.

Leiligheten har fin vestvendt terrasse med gode solforhold og utsyn over områdene omkring.

SKOLE OG BARNEHAGE

Det er 600 meter (ca. 8 minutters gang) til Spikkestad barneskole og barnehage. Spikkestad ungdomsskole og Ros Arena ligger ligger 1,1 kvm unna (ca. 15 minutters gang).

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Spikkestad sentrum består av butikker, leiligheter med næring i underetasje, eneboliger og rekkehus.

ADKOMST

Fra Oslo: Følg E 18 og ta av til Asker, videre mot Heggedal og følg så E134 og videre skilting mot Spikkestad. Alternativt kan E18 følges til Drammen/Kjelstad og følg E134 i retning Drøbak og videre mot Spikkestad.

Fra Drammen: Følg E 134 retning Drøbak og videre skilting mot Spikkestad.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 6 463 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

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

Kr. 4 532,- pr. mnd. og fordeles slik: Grunnkostnad kr 3.148, Tv/internett kr. 311,-, Fellesareal boligdel kr. 906,- Garasjeplass kr. 167,-.

Fellesutgiftene inkluderer renovasjon, fellesareal boligdel, vaktmestertjenester, grunnpakke kabel-tv, felles strøm, felles forsikring på bygg og forretningsførsel.

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det ble fakturert kr. 6.463,- i kommunale avgifter (vann og avløp) i 2025. Det er vannmåler og avgiften er basert på eget forbruk.

Utover kommunale avgifter og fellesutgifter må du påregne kostnader til innboforsikring og eget strømforbruk utover oppvarming av radiatorer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86333003. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 1 053 502,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 4 214 009,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

Sameie: Spikkestadkvartalet Sameie 1, Orgnr.: 917373531

Forretningsfører: Forretningsfører er NBBO.

Sameiebrøk: 70/2873

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Det er både husordensregler, vedtekter og egne vedtekter for garasjesameiet. Alle ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

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

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

ÅRSREGNSKAP

Innkalling til årsmøte 2026 med budsjett og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet eller krav til styregodkjenning i dette sameiet.

DYREHOLD

Dyrehold skal godkjennes av styret.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 118 750,-
Tgl.gebyr skjøte BRL kr 545,-
Tgl.gebyr pantedokument BRL kr 545,-
Grunnboksutskrift kr 300,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 880 090,-. 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 midlertidig brukstillatelse datert 24.06.2016. Det er oppgitt i den midlertidig brukstillatelsen at ferdigattest ikke vil bli gitt før alle byggetrinn er ferdige.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til egen reguleringsplan for Spikkestadkvartalene.

Kommuneplan for Asker kommune, vedtatt 13.06.2023:
Fremtidig sentrumsformål
Reguleringsplan for Spikkestad sentrum Felt S 11, vedtatt 17.10.2013

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Opplysninger om utbyggingsplaner for Spikkestad, samt kopi av reguleringsbestemmelser og kommuneplansbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Prosjektet er en del av en større reguleringsplan, det vil komme flere bygg og anleggsarbeid må påregnes. Spikkestadområdet generelt er også under utvikling for videre bebyggelse.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

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.

Eiendommens grunnboksutskrift ligger vedlagt denne salgsoppgaven. Denne viser hvilke heftelser som vil påhvile eiendommen videre, med unntak av selgers eventuelle pengeheftelser/lån som vil bli slettet.

Kopi av tinglyste bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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

Oddevallveien 7, 3430 Spikkestad
207/39/0/38 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER

Sigrun Tordis Rui Haga ved Ann-Louise Haga Pettersen iht. fullmakt

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260111
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken,
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Megler gjør særlig oppmerksom på at boligen som selges ikke selges av eier selv, men av fullmektig for eier. Selv om fullmektig har noe kjennskap til eiendommen og har fylt ut egenerklæring etter beste evne, vil det likevel kunne eksistere feil og skader på boligen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er vasket og ryddet før visning og det blir ikke ryddet eller vasket mer før overtagelse.

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 og vedlegg er godkjent av selger:

Planskisser
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Kartutsnitt
Biligopplysninger fra forretningsfører
Husordensregler
Vedtekter
Vedtekter garasje
Brukstillatelse, datert 24.6.2016
Matrikkelkart
Opplysninger fra Asker kommune vedr planstatus
Reguleringskart
Grunnbok
Informasjon om boligkjøperforsikring
Informasjon om budgivning

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.

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. 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.

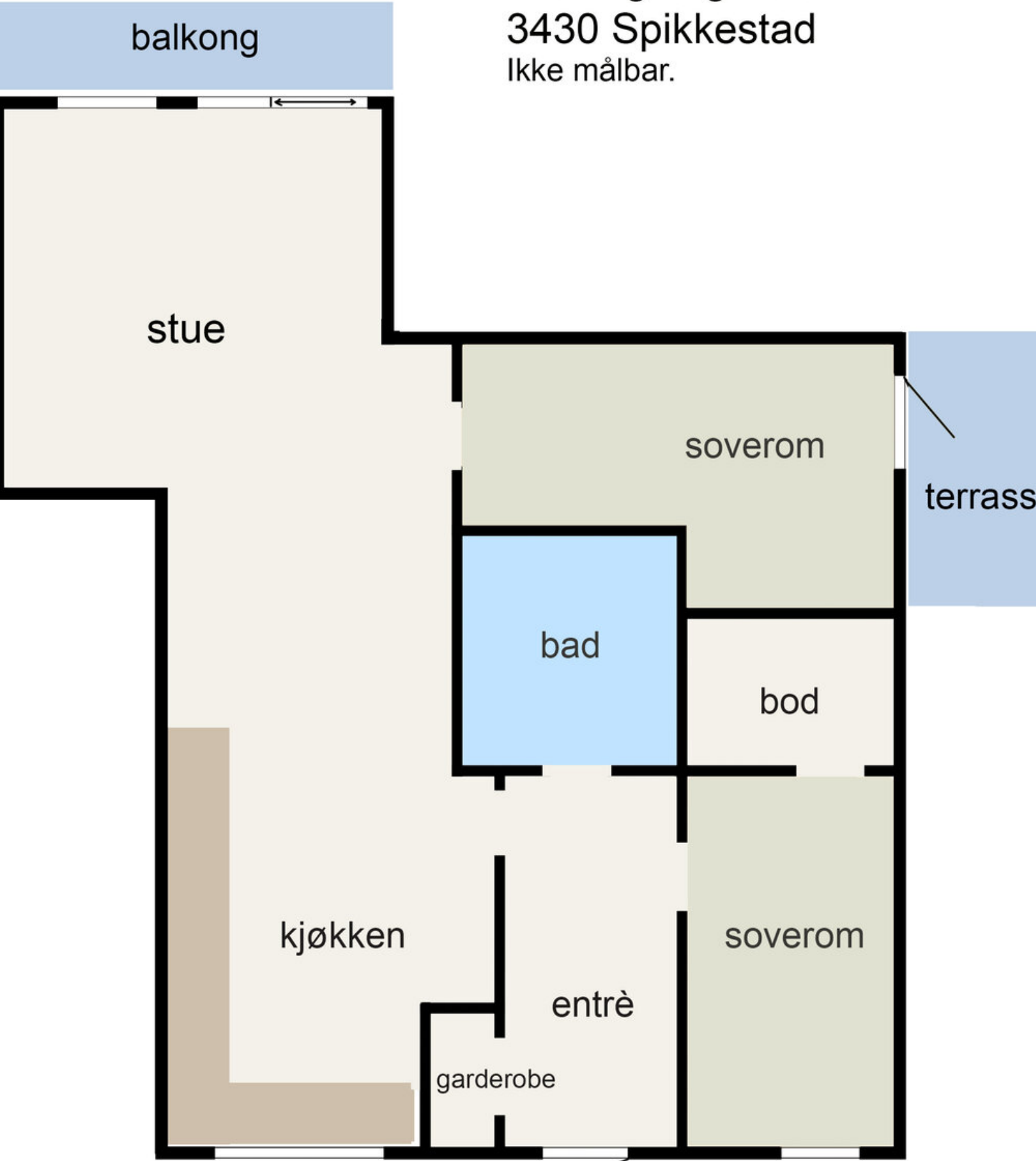
MEGLERS VEDERLAG

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

- Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)
- Tilrettelegging: 15 500
- Digital markedsføring: 29 500
- Oppgjørshonorar : 7 900
- Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500
- Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950
- E-signering og digitale tjenester: 1 860

Krav på dekning av direkte utlegg.

Plantegning Oddevallveien 7
3430 Spikkestad
Ikke målbar.



Tilstandsrapport

Oddevallveien 7, 3430 SPIKKESTAD ASKER kommune
gnr. 207, bnr. 39, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 11.05.2026 Oppdragsnr.: 18705-1328 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UG1394
Foretak: Geir Pedersen Takstingeniør: Geir Pedersen

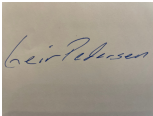


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonon.no
948 29 028



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med treramme og 2 lags isolerglass..
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass,
Utgang til vestvendt terrasse. balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Plastfliser på betongheller.
Balkongen er målt til ca 7 m² (inkludert vegg mot stuen).
Plastfliser på betongheller.
Rekkverk i stål/betongplater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm

Utgang til nordvendt takterrasse fra soverom på ca 13 kvm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger.
Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak.

Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.
Bygning oppført i 2016.
Bygningen er utført med bærekonstruksjon hovedsakelig i betongelementer i bærende vegger og tak/dekker, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere.
Det er synlige v-fuger i innvendig tak ved platedekkeskjøter i betong.
Fasadevegger utført i hovedsak med isolert bindeverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig med mineralull.
Utvendig består veggene hovedsakelig av puss, sementplatekledning og trefasade med innslag av betong.

Bygningen stod ferdig i 2016, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv.

Glatte malte flater på vegg og himling

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l
Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. 0,5 til 1 cm avvik gjennom rommet.
Fyllingsdører, fabrikkklakkerte innerdører.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er bygget iht. TEK 10. Dette er ferdigkassetter.
Badet har fliser på gulv og vegger, varmekabler, og lysspotter i himling. Det er dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet har fliser på vegg og stålplater med spottere.
Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Tilfredstillende fall til sluk fra terskel.
Det er målt 15 mm oppkant ved terskel. Takstmann registrerte at der gjennomgående fuge fra flisvegg og gjennom terskel.
Plastsluk.
Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran. Det er observert mansjett som er klemt i slukring.
Det var krav til uavhengig kontroll og takstmann antar at det er levert inn kontrollerklæring på våtrom ved søknad om ferdigstillelse av bygget i 2016.
Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av av våtrom.
Det er dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon/avtrekk på bad med spalte for tiluft mellom terskel og dørblad.
Baderommet er av type ferdigbygget kasset, det lar seg ikke gjennomføre hulltaking i slik konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har hvite profilerte fronter fra Sigdal. Laminat benkeplate med nedsenket stålkum.
Fliser mellom benk og overskap.
Det montert vannstopper i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør.

Beskrivelse av eiendommen

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.
Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Vannbåren varmtvann med radiator.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget.
Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.
Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.
Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

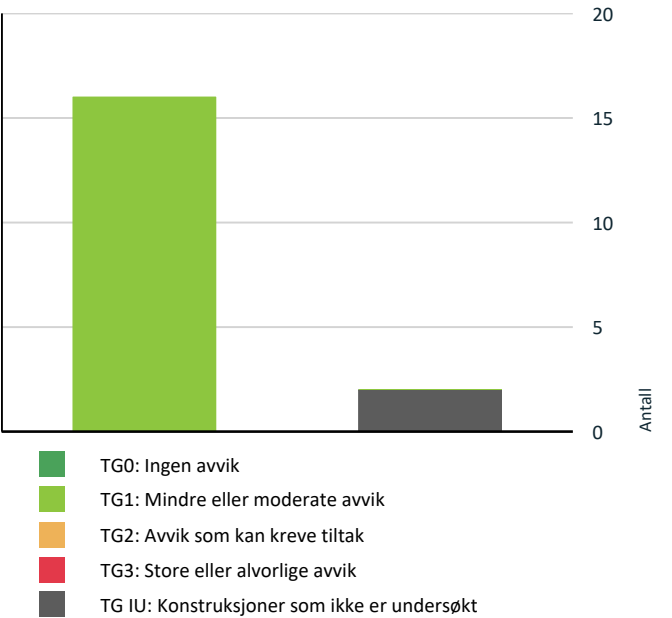
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med treramme og 2 lags isolerglass..

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass,

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til vestvendt terrasse. balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Plastfliser på betongheller.
Balkongen er målt tild ca 7 m² (inkludert vegg mot stuen).
Plastfliser på betongheller
Rekkverk i stål/betongplater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm

Utgang til nordvendt takterrasse fra soverom på ca 13 kvm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger.
Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak.

Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.



! TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygning oppført i 2016.
Bygningen er utført med bærekonstruksjon hovedsakelig i betongelementer i bærende vegger og tak/dekker, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere.
Det er synlige v-fuger i innvendig tak ved platedekkeskjøter i betong.
Fasadevegger utført i hovedsak med isolert bindeverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig med mineralull.
Utvendig består veggene hovedsakelig av puss, sementplatekledning og trefasade med innslag av betong.

Bygningen stod ferdig i 2016, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Glatte malte flater på vegg og himling

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. 0,5 til 1 cm avvik gjennom rommet.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører, fabrikkklakkerte innerdører.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er bygget iht. TEK 10. Dette er ferdigkassetter.
Badet har fliser på gulv og vegger, varmekabler, og lysspotter i himling.
Det er dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Badet har fliser på vegg og stålplater med spottere.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Tilfredstillende fall til sluk fra terskel.
Det er målt 15 mm oppkant ved terskel. Takstmann registrerte at der gjennomgående fuge fra flisvegg og gjennom terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk.
Takstmann er ikke kjent med type eller utførelse av membran. Det er observert mansjett som er klemt i slukring.
Det var krav til uavhengig kontroll og takstmann antar at det er levert inn kontrollerklæring på våtrom ved søknad om ferdigstillelse av bygget i 2016.
Takstmann anbefaler og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av av våtrom.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon/avtrekk på bad med spalte for tiluft mellom terskel og dørbblad.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Baderommet er av type ferdigbygget kasset, det lar seg ikke gjennomføre hulltaking i slik konstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken har hvite profilerte fronter fra Sigdal. Laminat benkeplate med nedsenket stålkum.
Fliser mellom benk og overskap.
Det montert vannstopper i skap.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

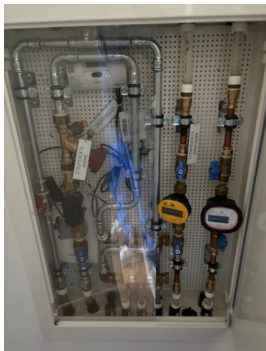


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.
Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Vannbåren varmtvann med radiator.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering. Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

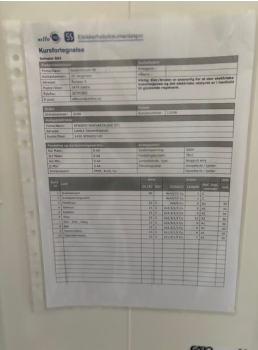
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering. Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

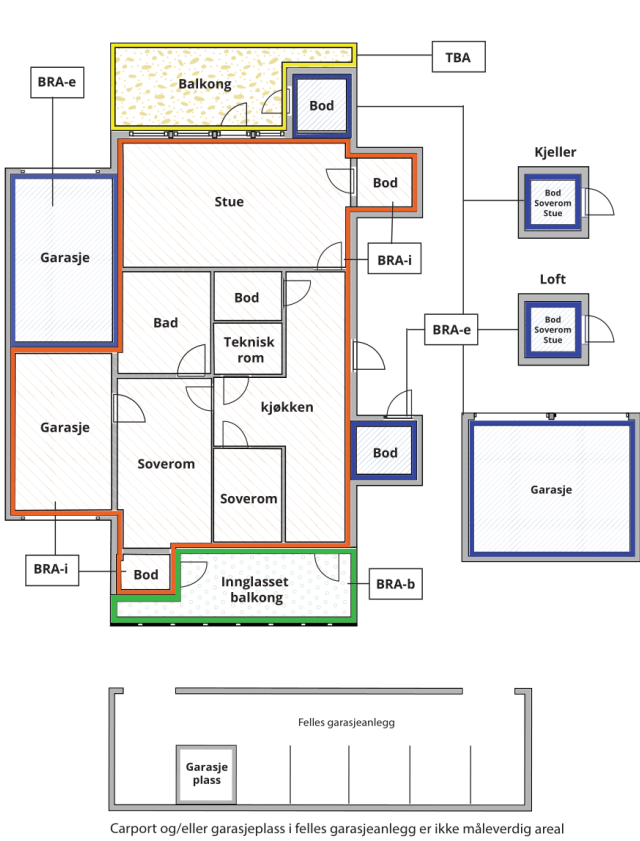
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	68	17		85	20
SUM	68	17			20
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

Balkong på 7 kvm
Takterrasse 12 kvm
Bod er målt til 5 kvm
Parkering i fellesanlegg (markert plass på ca. 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	207	39		38	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Oddevallveien 7							
Hjemmelshaver Haga Sigrun Tordis Rui							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentralt beliggende hjørneleilighet i 6. etasje. Leiligheten er fra 2016 og har en gjennomgående god planløsning og god standard. Fra stua har man utgang til balkong med gode solforhold.Utgang til takterrasse fra soverom. Parkeringsplass og sportsbod i felles garasjekjeller. Leiligheten ligger med nærhet til både marka, skoler og barnehage, samt umiddelbar nærhet til togstasjonen.
Spikkestad har man et god fritidstilbud for både barn og voksne blant annet i regi av ROS IF. Spikkestad sentrum kan for øvrig tilby diverse forretninger, legesenter, serveringsted og tannlege m.m.
Adkomstvei
Offentlig
Tilknytning vann
Offentlig
Tilknytning avløp
Offentlig
Regulering
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til egen reguleringsplan for Spikkestadkvartalene. Prosjektet er en del av en større reguleringsplan. Opplysninger om utbyggingsplaner for Spikkestad, samt kopi av reguleringsbestemmelser og kommuneplansbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Området er under utvikling for videre bebyggelse. Det vil komme flere bygg og anleggsarbeid må påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	10.05.2026	
3	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Egenerklæring

Oddevallveien 7, 3430 SPIKKESTAD

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Oddevallveien 7

Postadresse

Oddevallveien 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2018

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

8 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Pettersen, Ann-Louise Haga

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40126305

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Ann-Louise Haga Pettersen

2026-04-30

Identification

Ann-Louise Haga Pettersen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ann-Louise Haga Pettersen

30/04-2026
20:13:15

BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 1 av 2

Spikkestadkvartalet Sameie 1	Vår ref.:	597/38
ODDEVALLVEIEN 7	Type:	Sameier
3430 SPIKKESTAD	Eiere:	Sigrun Tordis Rui Haga
Organisasjonsnr:	917 373 531	Seksjonsnr: 38

Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 532
Felleskostnader:	TV og internett311
	Grunnkostnad3 148
	Fellesareal boligdel906
Objekt:	597/38 Garasje (366 - 9)167

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	7 680
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	306 940

Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Telefon:	Mob.: 47455400
E-post:	spikkestadkvartaletsameie1@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 30.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	7 680	Andre inntekter:	650
Annen formue:	97 027	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	2016		
Gårds/bruksnr:	207/39		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet		

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86333003
--------------	---------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.06.2016	Første innflytting:	27.06.2016	SSBnr:	H0603
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BRA	70		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Bolig 70 kvm		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 2 av 2

Spikkestadkvartalet Sameie 1	Vår ref.:	597/38
ODDEVALLVEIEN 7	Type:	Sameier
3430 SPIKKESTAD	Eiere:	Sigrun Tordis Rui Haga
Organisasjonsnr: 917 373 531		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og internett inkludert i felleskostnader.

SPIKKESTADKVARTALET SAMEIE 1

HUSORDENSREGLER

Sist endret på ordinært årsmøte 18. april 2024

For å skape størst mulig trivsel i sameiet, er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve våre privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle. Vis hensyn til beplantning og til de andre som benytter området.
2. Ingen må sette fra seg barnevogner, sportsutstyr etc. i felles trapperom eller ganger. Barnevogner settes under trappen i under etasje. Poser til matavfall vil også oppbevares der.
3. Teppet må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant/svalgang av hensyn til dem som bor under. Snømåking fra balkong skal gjøres uten ulempe for dem som bor under. Ved store snømengder skal terrasser måkes, men beboere i under må varsles.
4. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Grilling på balkonger kan forårsake brann. Det bør utvises stor aktsomhet ved bruk av grill på balkongområdene. Kun gassgrill eller elektrisk grill er tillatt.
5. Alt avfall skal være pakket som anvist av kommunen og kastes i riktig avfallsbeholder. Matavfall skal pakkes i spesialplastpose. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene eller utenfor søppelcontainere er ikke tillatt.
6. Montering av antenner, markiser og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning.
7. Det er ikke tillatt å montere synlig parabol på terrasser og vegger.
8. Fellesdører skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke kan komme inn. Spesielt nevnes nødutgang i nordøstre del av bygget og dør til bod-området.
9. Utgangsdører skal være låst. Beboere må alltid undersøke hvem som ringer på calling-anlegget. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Dette vil være hver beboeres ansvar.
10. Snøskuffer, koster etc. skal ikke fjernes fra sameiets fellesarealer.
11. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattemøte fra kl. 23.00 - kl.07.00. I dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likeså må enhver støy, høyrøstet sang og musikk unngås. Spesielt sjenerende støy, som banking, boring og snekring skal unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles. Det gjøres oppmerksom på at Røykeloven gjelder hos oss. Det betyr at i fellesarealer som inngangsparti, trappeløp, heis, bod og i garasje er det fullstendig røykeforbud.

12. Det er ikke tillatt å holde dyr i Spikkestadkvartalet sameie 1. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke sameiere og styret om godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Ved eventuelt godkjenning av dyrehold gjelder følgende regler: Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed etc. skal fjernes umiddelbart. Hundeeiere skal påse at hunder ikke tisser på sameiets vegger og murer. Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

13. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongbrystning og svalgang.
14. Dugnader skal varsles 1 uke i forkant. Dugnader utføres av beboere i selveierleilighetene og gjelder stell av blomsterbed og trær. Dugnader gjelder for samtlige 13 selveierleiligheter.
15. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig med tydelig avsender. Alle meldinger fra styret til beboerne varsles på samme måte. Alle utgifter man tenker skal dekkes av sameiet, skal godkjennes av styret på forhånd.
16. Kjellerområder utenfor bodene skal holdes ryddig. Kun sykler og rullestoler oppbevares utenfor bodene i fellesområdene.

VEDTEKTER

FOR

Spikkestadkvartalet Sameie 1

org. nr. 917 373 531

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 24.04.2019. Navn på kommune endret etter kommunesammenslåing 01.01.2020

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Spikkestadkvartalet Sameie 1, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.05.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 207, bnr. 39 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

1-3 Formål

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som

har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

(3) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i vedlegg 2 som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.
- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) For butikk/forretning/café (næring snr. 41) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Røyken kommune til enhver tid.

3-1 Enerett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 25. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon nr 41

Næringsseksjon 41 har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjon 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13, 14,15,18,19,20,21,22,23,26,27,28,29,30,31,34,35, og næringsseksjon 42

Nevnte boligseksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener nevnte boligseksjoner.

Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjon nr 8, 9,16,17, 24, 25, 32, 33, 36,37,38,39, 40

Nevnte boligseksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener nevnte boligseksjoner.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Særskilt bestemmelse om garasjeanlegg

(1) Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen anleggseiendom gnr 1 bnr 38. Anleggseiendommen er organisert som et eget tingsrettslig sameie; Spikkestadkvartalet Garasjesameie, og det er fastsatt egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Spikkestadkvartalet 1 Sameie skal imidlertid sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for garasjeanlegget, med mindre Spikkestadkvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre.

(2) For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet og skal det betales like stort utgiftsbidrag.

(3) Utgiftsbidragene skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av garasjeanlegget og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsareale, og administrasjonskostnader.

(4) Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

(3) Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf 3-1 skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

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

(5) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tapp vann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

- i) innvendig på balkonger, vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle eventuelt årsberetning

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

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer, med eventuelle varamedlemmer.
 (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

(1) Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet

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

9-8 Styrets representasjonsadgang

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

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

10. Prosjekt Spikkestadkvartalet - Midlertidige bestemmelser i byggetiden

(1) Utbyggingsprosjektet "Spikkestadkvartalet " er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca XX boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, boligselskaper, p-kjellere og næringseiendommer. Det kan bli opprettet driftsforening eller utomhussameie for å ivareta av eierskap og/eller rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

(2) Hjemmelshaver til og/eller utbygger av eiendommene (gnr 7, Bnr 37, og gnr 7 og bnr 38) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring, deling av eiendommer og evt. tilknytning av bygningsmasse og anleggelse av kulvert og underjordiske p-anlegg. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående og benyttelse av anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

(3) Inntil utbyggingsprosjektet "Spikkestadkvartalet " er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

(4) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Spikkestadkvartalet".

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR Spikkestadkvartalet Garasjesameie 1 Godkjent på konstituerende sameiermøte 09.06.2016

Gnr.7, bnr.38 i Røyken kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Spikkestadkvartalet Garasjesameie 1.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 7, bnr. 38 i Røyken som er anleggseiendom bestående av en biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer , tekniske rom , bodarealer mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 36 til sammen 36/36

I tillegg har gnr. 7 bnr 39, Spikkestadkvartalet sameie 1 tinglyst bruks- og adkomstrett til boderaler, trappeløp og heisrom mv.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å drifte, vedlikeholde og forvalte eiendommen med parkeringsareal, kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Spikkestadkvartalet" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Røyken Eiendom AS (REAS) vil eier og ha eksklusiv bruksrett til ladepunkt for rullestol.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Spikkestadkvartalet Sameie 1 ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Spikkestadkvartalet Sameie eller til eiere av seksjon i i den fremtidige bebyggelsen innenfor utbyggingsprosjektet «Spikkestadkvartalet».

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet eller et av eierseksjonssameiene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Spikkestadkvartalet» kjøpe den.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Spikkestadkvartalet 1 Sameie og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Spikkestadkvartalet Sameie 1 utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Spikkestadkvartalet Sameie 1 skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Spikkestadkvartalet Garasjesameie 1 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av garasjesameiet.

Spikkestadkvartalet Garasjesameie 1 er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Spikkestadkvartalet Sameie 1.

Røyken eiendom AS er plikt til å dekke kostnader til strøm til ladepunkt for rullestol, jfr § 5

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19

Tinglyste rettigheter

Anleggseiendommen er en del av utviklingseiendom hvor det planlegges oppført flere boligblokker med underliggende garasjekjellere. Utviklingen skal skje i flere trinn. Flere av de fremtidige garasjekjellerne er planlagt å utgjøre ett sammenhengende garasjeanlegg, med blant annet felles nedkjøringsrampe.

I denne forbindelse er det tinglyst en erklæring om bruks- og adkomstrettigheter i eiendommen å regulere nødvendige rettigheter knyttet til utbygging, adkomst og tekniske installasjoner i og gjennom garasjekjellerne i området.

Rettighetene etter tinglyst erklæring er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne har plikt til å dekke sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold knyttet til sin bruksrett- og adkomstrett.

§ 20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

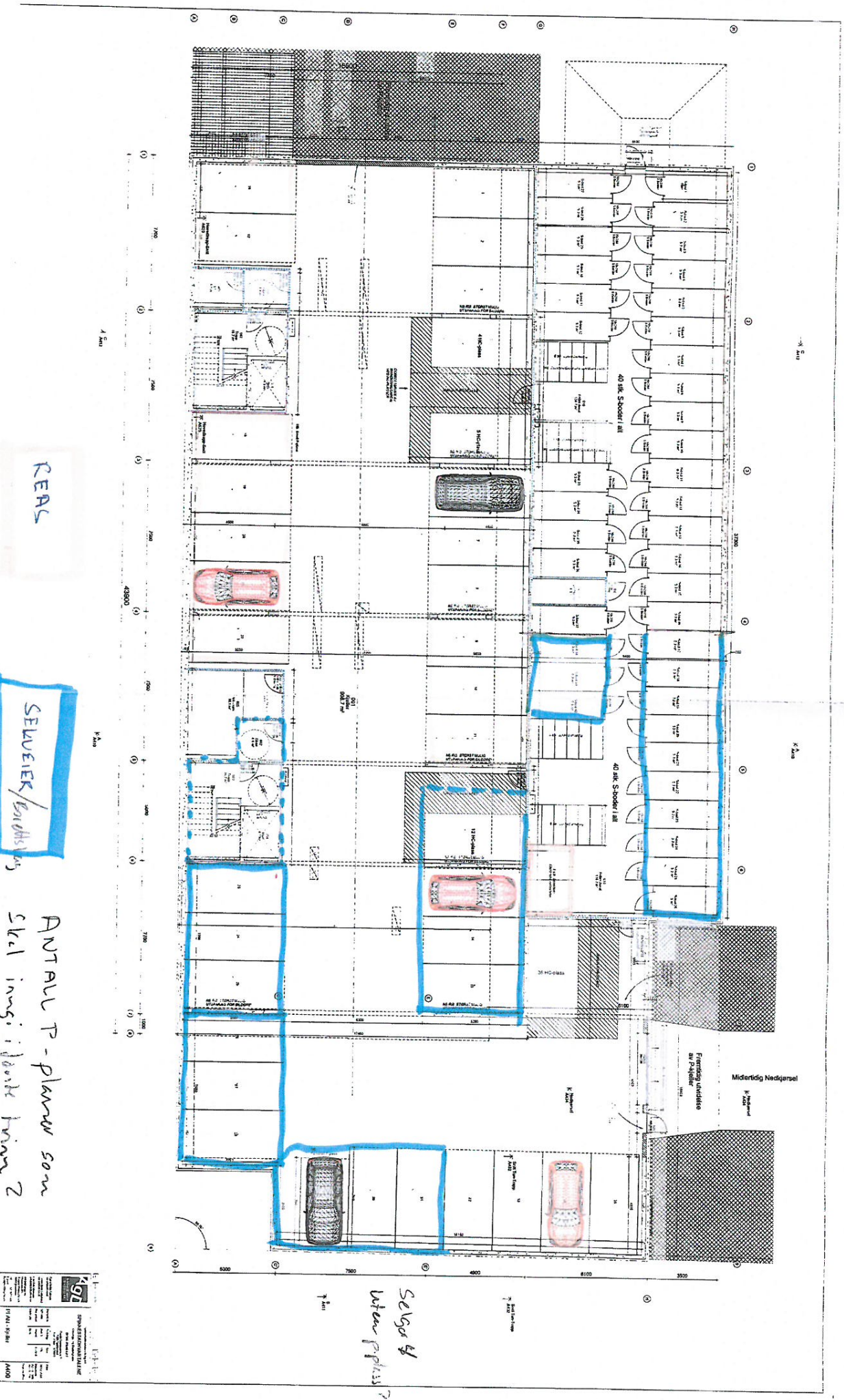
Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføring.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo





Røyken kommune
Grønn, nær og levende

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad

0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: SILOST S15/536	Arkivnr: GNR 7/28 , 7/30 og 7/33 L27125/16	Dato: 24.06.2016
--------------------	---------------------------------------	---	----------------------------

7/28 , 7/30 og 7/33 Gamle Drammensvei - Felt S11 - Midlertidig brukstillatelse

Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1 (B13) mottatt 13.05.16 med siste kompletteringer mottatt 20.06.16.

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 tredje ledd. Tiltaket tas i bruk på eget ansvar.

Brukstillatelsen gjelder for byggetrinn 1 (B13).

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttokumentasjon og søknad om ferdigattest skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest.

Ferdigattest vil ikke bli gitt før alle byggetrinn er ferdige.

Gebyr

Beskrivelse	Antall	Beløp
Midlertidig brukstillatelse (jfr. gebyrregulativ § 2.4.1)	1	5 150,-
Totalt gebyr å betale		5 150,-

Eventuelle betingelser for gebyr, se gebyrregulativ 2015 på kommunens hjemmeside.

Faktura for innbetaling sendes som ett eget dokument. Betalingsfristen vil fremgå av dokumentet.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Silje Østgård
Byggesaksbehandler

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 207, Bruksnr 39, Seksjonsnr 38

Kommune:

3203 Asker

Adresse:

Veiadresse:
(fra bruksenhet)
Oppdatert:

Oddevallveien 7, gatenr 21439
3430 Spikkestad
01.01.2024

Grunnkrets:
Valgkrets:
Kirkesogn:
Tettsted:

2007
9
1070501
2003

Askestad-Kjos
Spikkestad
Røyken
Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. eierseksjon

Bruksnavn:

Etableringsdato:

09.05.2016

Areal:

Arealkilde:

Arealmerknad:

Tinglyst:

Ja

Matrikkelført:

Ja

Har festegrunn:

Nei

Skyld:

Reg.landbruksreg.:
Antall teiger:
Formål:
Sameiebrøk:
Areal felles tomt:

Nei

Bolig
70/2 873
701,6 kvm

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.

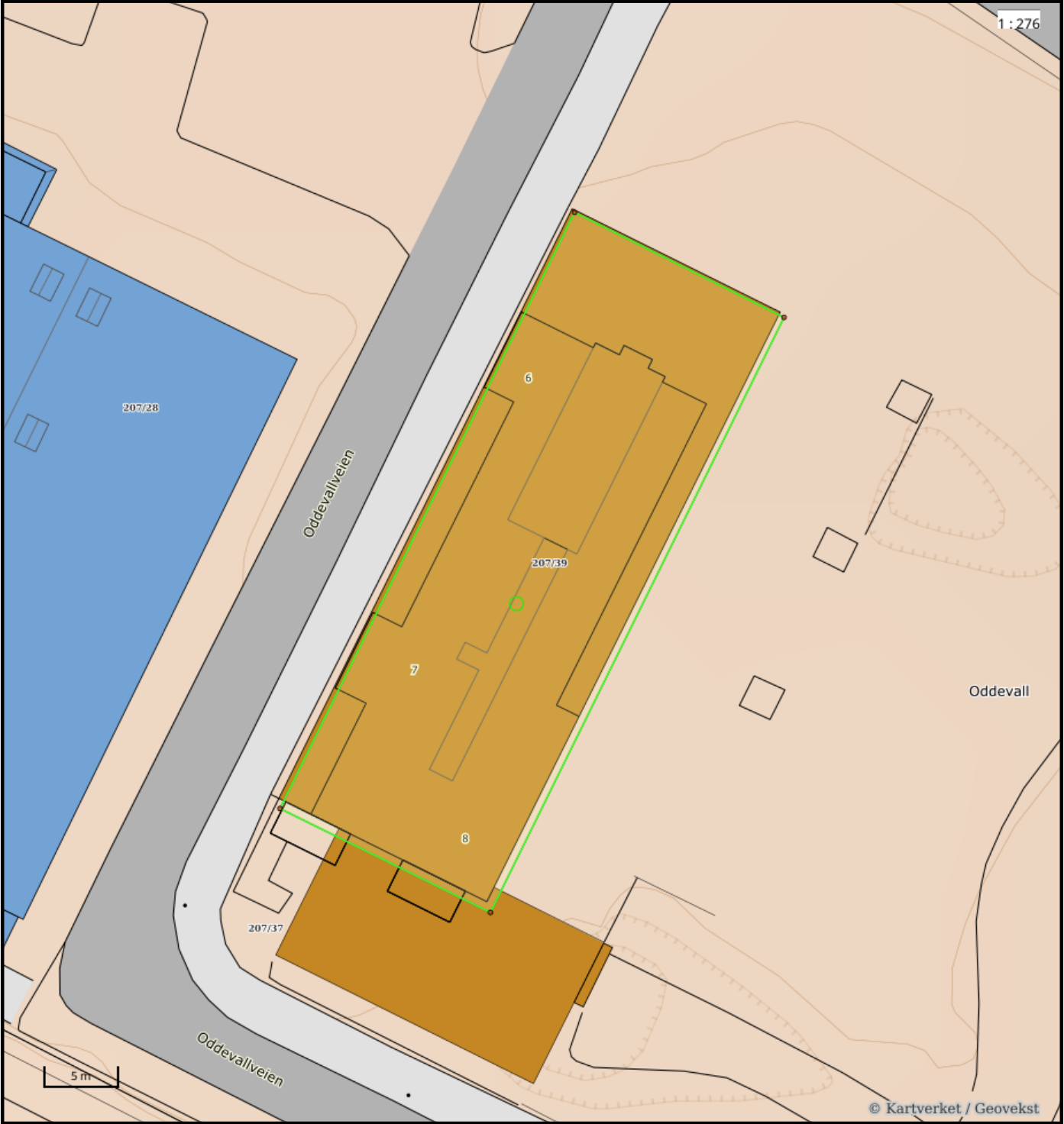
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/207/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/207/39/0/1	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/2	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/3	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/4	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/5	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/6	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/7	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/8	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/9	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/10	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/11	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/12	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/13	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/14	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/15	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/16	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/17	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/18	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/19	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/20	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/21	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/22	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/23	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/24	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/25	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/26	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/27	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/28	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/29	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/30	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/31	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/32	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/33	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/34	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/35	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/36	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/37	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/38	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/39	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/40	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/41	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/42	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/207/39	0,0
		01.01.2020	Mottaker	3203/207/39/0/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/207/39/0/2	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/3	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/4	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/5	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/6	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/7	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/8	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/9	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/10	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/11	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/12	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/13	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/14	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/15	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/16	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/17	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/18	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/19	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/20	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/21	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/22	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/23	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/24	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/25	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/26	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/27	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/28	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/29	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/30	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/31	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/32	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/33	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/34	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/35	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/36	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/37	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/38	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/39	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/40	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/41	0,0
			Mottaker	3203/207/39/0/42	0,0

Seksjonering	Forretning:	04.05.2016	Etablert/Endret	3203/207/39	0,0
		04.05.2016	Etablert/Endret	3203/207/39/0/1	0,0
	Matrikkelført:		Etablert/Endret	3203/207/39/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/207/39/0/42	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Oddevallveien 7	H0603	Bolig	70,2	Kjøkken	3	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	659,0	Rammetillatelse:	17.10.2014				
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 329,8	Igangset.till.:	19.03.2015				
Energikilde:		BRA annet:	2 780,2	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	5 110,0	Midl. brukstil.:	24.06.2016				
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	40				
Bygningsnr:	300498850			Antall etasjer:	7				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H06	5		354,4	131,6	486,0				
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

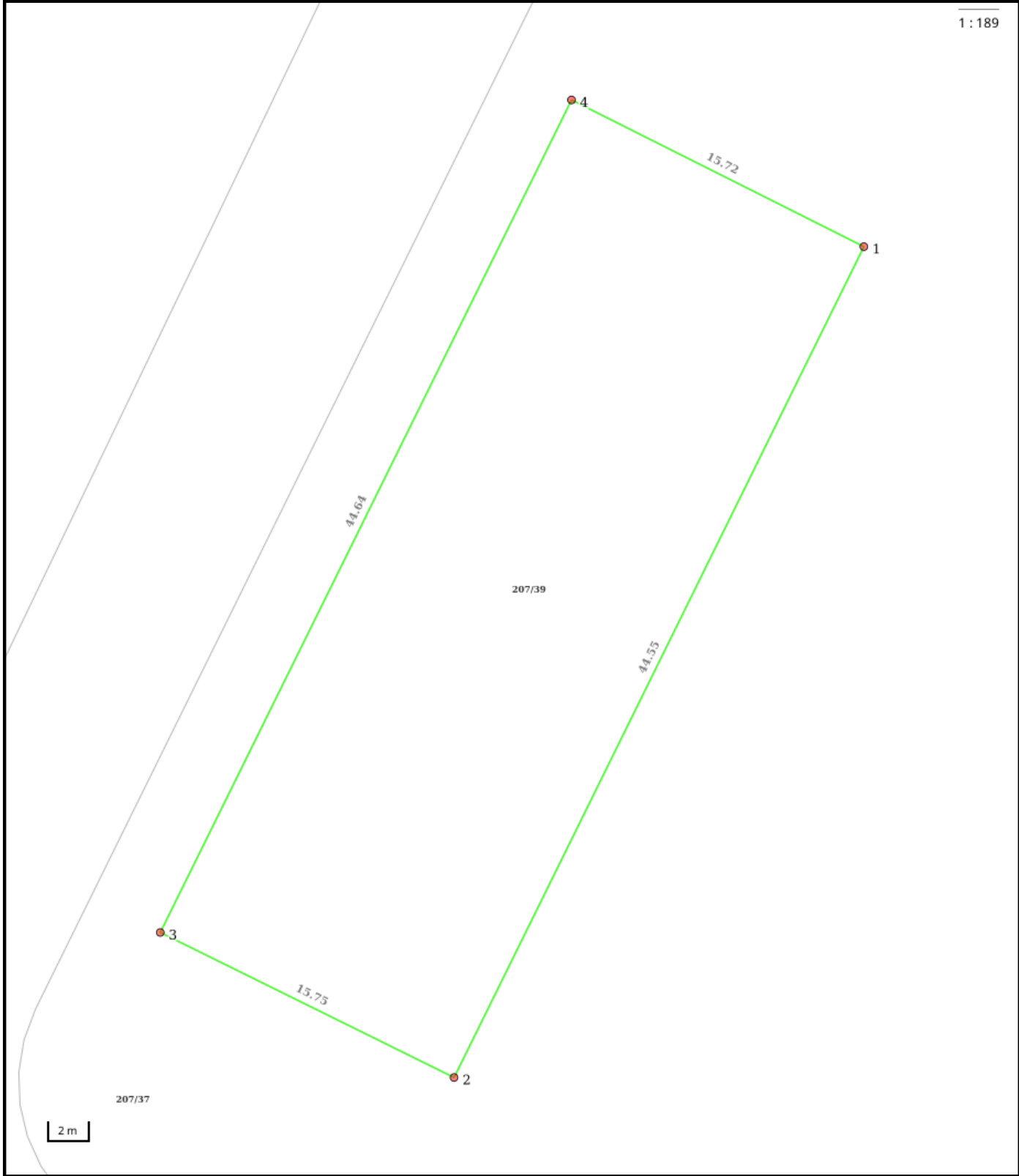
Hjelpelinjer

- 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: 701,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 861,17	575 524,82	44,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 623 819,60	575 508,81	15,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 623 825,27	575 494,12	44,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 623 866,92	575 510,19	15,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

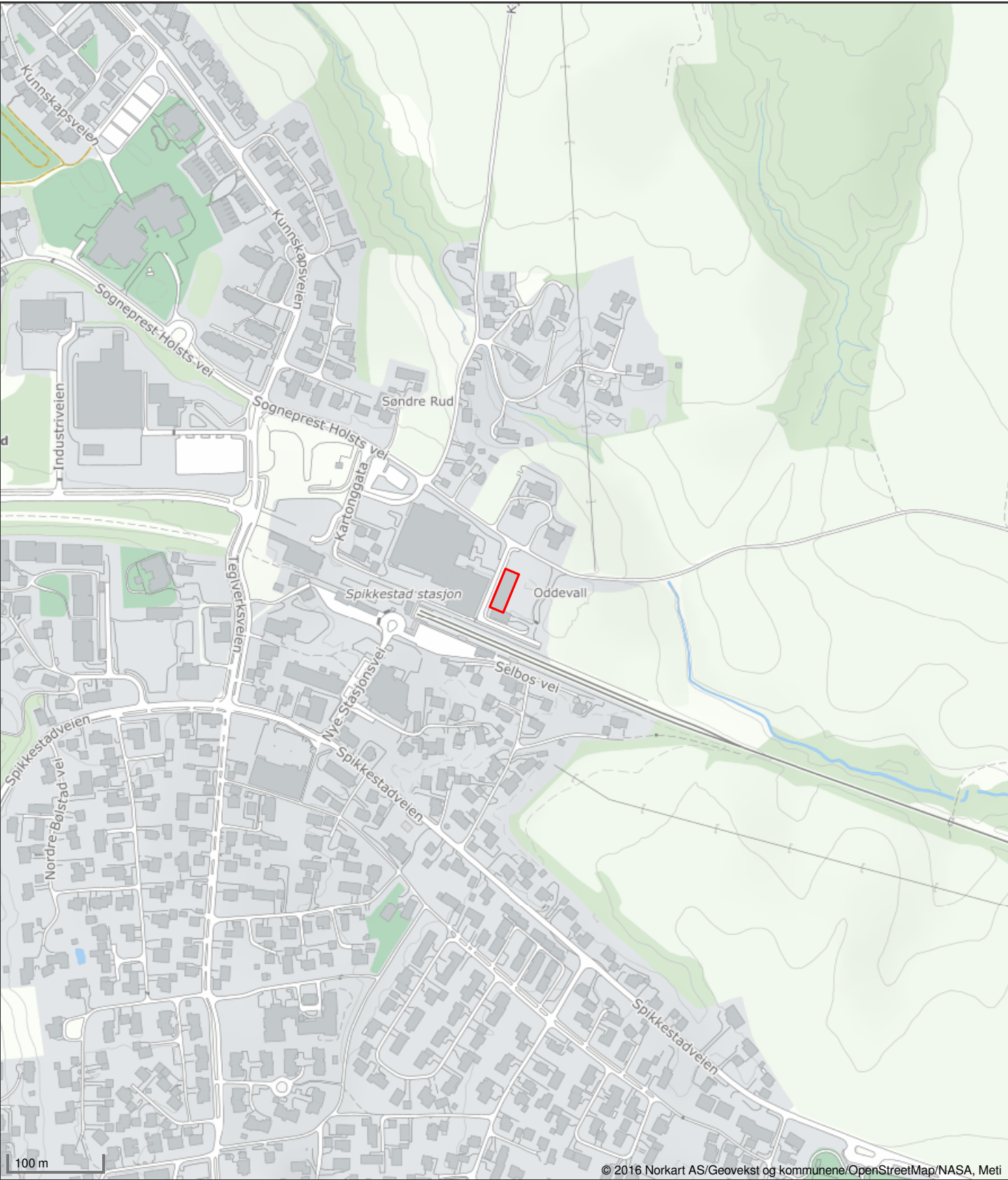
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 207/39//



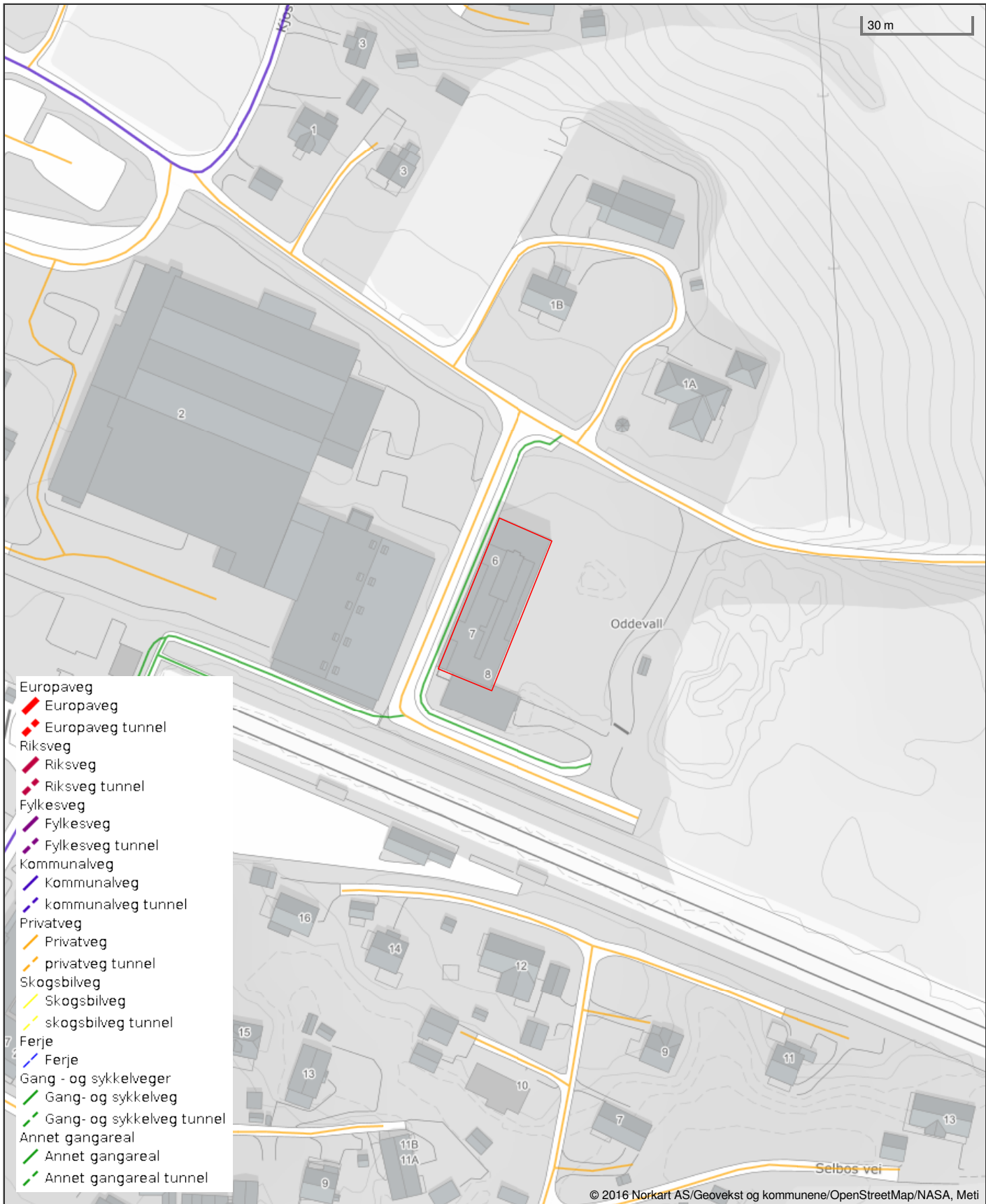
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 207/39//

Utskriftsdato: 30.04.2026



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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	207	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	38
Adresse	Oddevallveien 7, 3430 SPIKKESTAD								

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_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 702 m² Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig Områdenavn SP9
	Delareal 702 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 702 m² BestemmelseOmrådenavn #7Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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	062720120256
Navn	Spikkestad sentrum Felt S 11
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	17.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7777/062720120256_Bestemmelser%20vedtatt%2017.10.2013.pdf - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7874/062720130306_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal702 m² FormålAngitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål FeltnavnF/K/T/B13

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 207 Bnr.: 39 Fnr.: Snr.: 38

Adresse(r):

Gateadresse:	Oddevallveien 7
Gatenr:	21439
Kommune:	ASKER
Postkrets:	3430 SPIKKESTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:22.04.2026 kl. 22.16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett	
2023/115127-1/200 01.02.2023	HJEMMEL TIL
21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype: Uskifte
	HAGA SIGRUN TORDIS RUI
	F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2016/622627-1/200 07.07.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Bestemmelse om bebyggelse Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/624766-1/200 07.07.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 207 BNR: 37 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 207 BNR: 38 Gjelder fremtidige utskilt eiendommer GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/624766-3/200 07.07.2016	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 207 BNR: 37 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 207 BNR: 38 Bestemmelse om lek, opphold og rekreasjon Bruksrett til avfallsstasjoner Bestemmelse om bruk av boder Bestemmelse om teknisk infrastruktur Gjelder fremtidige utskilte parseller Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

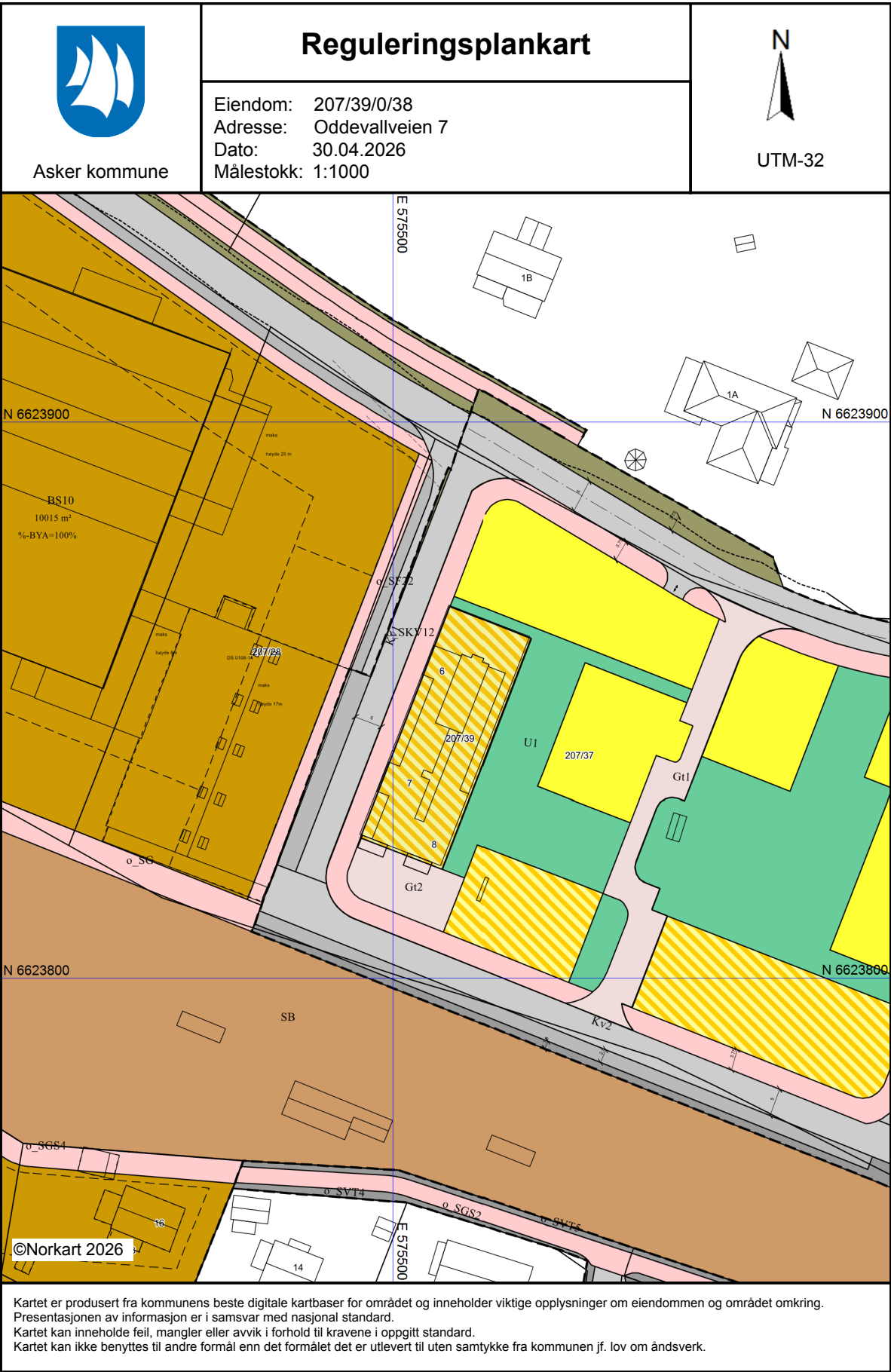
GRUNNDATA

2016/410084-1/200 09.05.2016	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 38 Formål: Bolig Sameiebrøk: 70/2873
2020/403302-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0627 GNR: 7 BNR: 39 FNR: 0 SNR: 38
2024/145838-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 207 BNR: 39 FNR: 0 SNR: 38
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten. EIENDOMMENS RETTIGHETER	
Servitutter:	
2016/581471-1/200 28.06.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 207 BNR: 37 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/598042-1/200 01.07.2016	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 285 BNR: 1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/624766-2/200 07.07.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 207 BNR: 37 Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 207 BNR: 38

Gjelder fremtidige utskilte
parseller
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2016/624766-4/200 07.07.2016ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3203
GNR: 207 BNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3203
GNR: 207 BNR: 38
Bestemmelse om lek, opphold og
rekreasjon
Bruksrett til avfallstasjoner
Bestemmelse om bruk av boder
Bestemmelse om teknisk
infrastuktur
Gjelder fremtidige utskilte
parseller
Pliktig medlemskap i
velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2016/581688-1/200 28.06.2016BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3203
GNR: 207 BNR: 37
Bestemmelser om balkonger og
markterrasser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Bestemmelsegrense

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Sentrumsformål

Uteoppholdsareal

Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Gang/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Parkeringsplasser med bestemmelser

Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc

Påskrift feltnavn

Abc

Påskrift areal

Abc

Påskrift utnyttning

Abc

Påskrift bredde

Abc

Påskrift kotehøyde

Abc

Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Oddevallveien 7 - Nabolaget Spikkestad vestre/Søndre Rud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Spikkestad stasjon Linje L1	1 min	0.1 km
	Spikkestad Buss, tog	1 min	0.1 km
	Spikkestad sentrum Linje 261	4 min	0.3 km
	Slemmestad brygge Linje B20, B22	21 min	15.3 km
	Vollen Linje B20, B22	22 min	17.3 km

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	8 min	0.7 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	15 min	1.3 km
Røyken videregående skole 820 elever	13 min	7.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	24 min	19.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

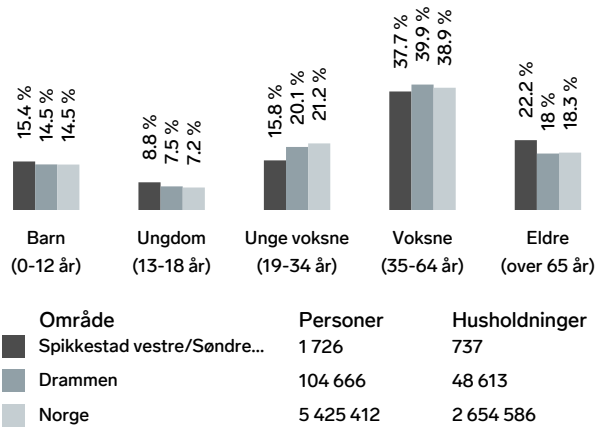
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min	0.4 km
Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min	0.6 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Spikkestad PostNord	3 min	0.3 km
Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	4 min	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

- 

Spikkestad skole

8 min 

Aktivitetshall, fotball

0.7 km
- 

Spikkestad Idrettspark

13 min 

Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball

1.1 km
- 

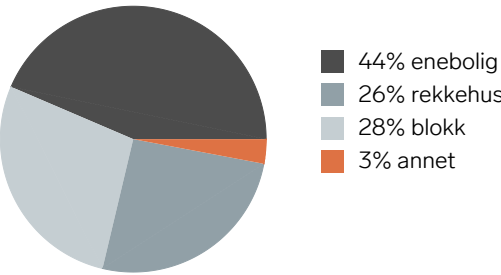
AK Fryktløs

4 min 
- 

Yogahuset

12 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

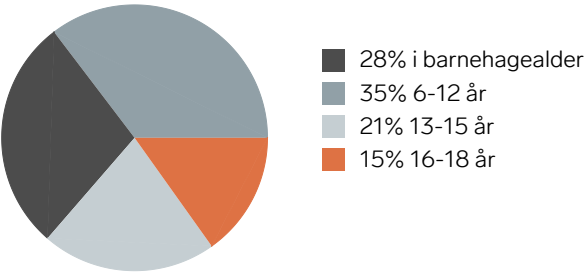
Røyken Sentrum

7 min 
- 

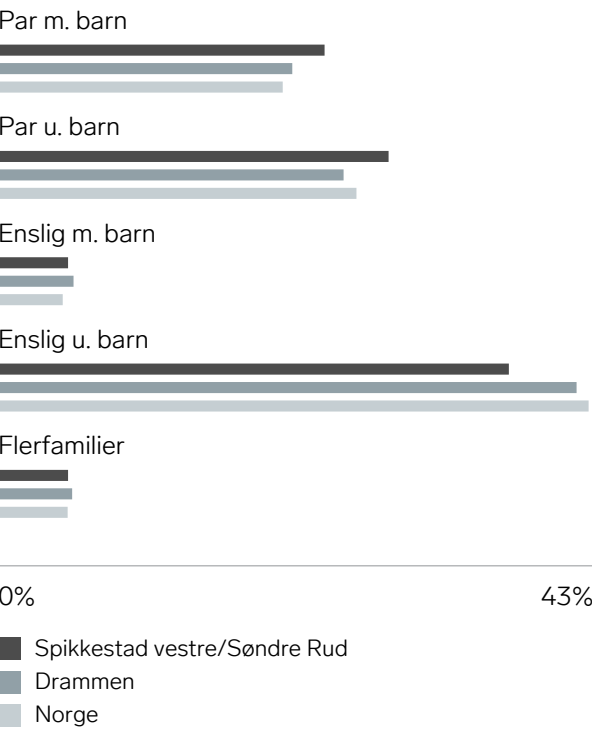
Vitusapotek Spikkestad

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

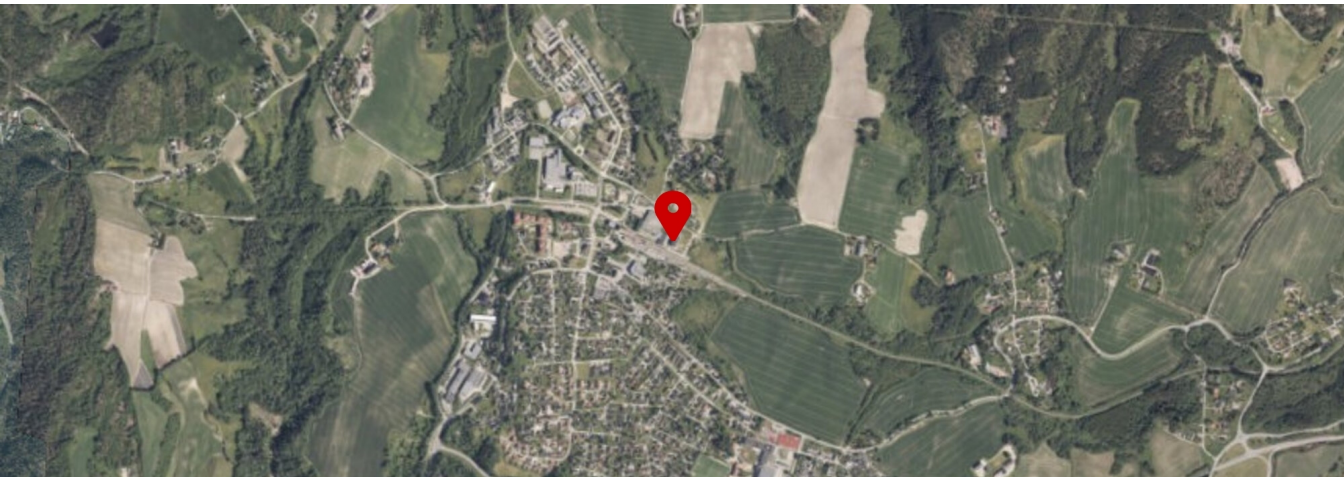


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.



Gjensidige



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
- Rekkehus med eget gnr./bnr.
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt

kr 7 150,-

kr 8 950,-

kr 13 650,-

kr 13 650,-

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. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

 **SPAREBANKEN ØST** | Nærmere folk flest

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.



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: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: _____ Tlf: _____ Mobil: _____ Tlf: _____

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

ASKER - Spikkestad Park - Lys og pen
toppleilighet med heis, balkong, takterrasse og
garasjeplass. Rett ved sentrum og marka!



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling