



Velkommen  
til visning!



**ASKER** Spikkestadveien 92 A



**Frem**  
overlent  
**eiendoms**  
megling

<b>Type bolig:</b>	B/L-leilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>BRA-i</b>	53,0 m <sup>2</sup>
<b>Total BRA</b>	57,0 m <sup>2</sup>
<b>Byggeår</b>	2007
<b>Tomt</b>	7834 m <sup>2</sup>



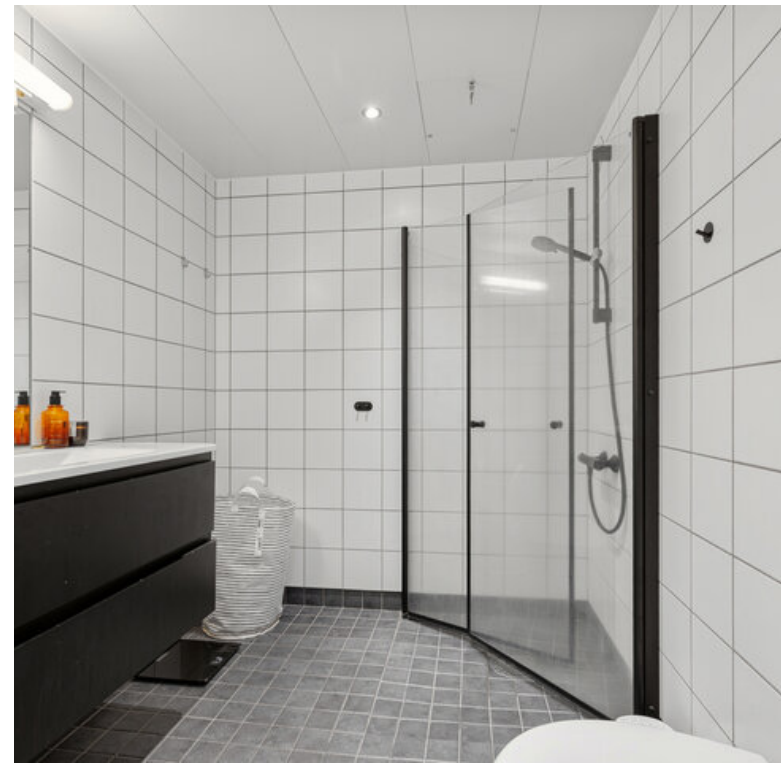




Frem  
overlent  
eiendoms  
megling

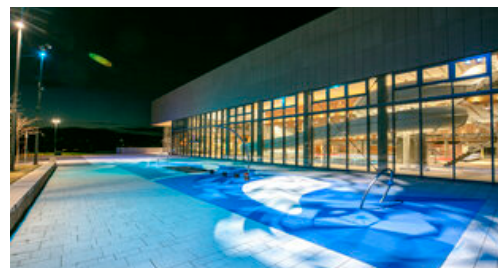


Frem  
overlent  
eiendoms  
megling





## ASKER - Flott andelsleilighet med garasje plass. Midt i Røyken sentrum, rett ved togstasjon, buss, butikker og serveringssteder!



Adresse: Spikkestadveien 92 A  
3440 Asker

Eiendomstype: B/L-leilighet  
(Andelsleilighet)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 53,0 kvm  
BRA-e: 4,0 kvm  
Total BRA: 57,0 kvm

Prisantydning: 2 700 000,- + omk

Megler: Jannicke Skønberg  
+4791789928

Eier/Selger: Felipe Ferrari de Oliveira og  
Da Silva Ferrari Vitoria  
Veronica Moraes

Matrikkel: GNR 211, BNR 15, snr 25 i  
Asker kommune

### STANDARD

Boligen har en god standard fra 2007. Vegger er malt i lyse og tidsriktige farger og på gulvet er det parkett. Det er en stor terrasse/platting/plen utenfor stuen.

Bad/wc er flislagt på gulv og vegger samt at det er varmekabler i gulv. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger. Badet er prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med grå slette fronter, laminat benkeplate, integrert ovn og koketopp samt oppvaskmaskin. Sentralavtrekk fra kjøkken og bad.

Noen kvaliteter med boligen :

- Lekker leilighet med ekstra takhøyde som gir god romfølelse.
- Flislagt bad med varmekabler.
- Treplattning utenfor stuen
- Heis direkte fra butikker i underetasjen og fra garasjeplanet
- Garasje plass
- Under 100 meter til Røyken togstasjon.
- Meget sentral beliggenhet, tog, buss og butikker ligger i umiddelbar nærhet.
- Meget veldrevet borettslag med god økonomi.
- Mulighet for å innfri leilighetens andel fellesgjeld ( IN ordning) og de månedlige fellesutgifter vil da ligge på 3.964,-

### BYGGEMÅTE

Andelsleilighet tilhørende Røyken Sentrum 1 Borettslag beliggende på Røyken i Asker kommune. Borettslaget består av 77 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Felles bakgård opparbeidet med blant annet interneveier, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Leilighetsbygg oppført i 2007. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med Sarnafil. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre.

### TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Anticimex AS, Amund Kjeldsaas  
Befaringsdato: 05.06.2026  
Rapportdato: 12.06.2026

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og/eller 3, samt TGIU (ikke undersøkt). Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom:

- Overflater gulv: Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger ved dusjsjonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten

nevneverdige konsekvenser utover dette.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Kjøkken:

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

Andre rom:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

#### **AREALER**

Totalt bruksareal: 57,0 m<sup>2</sup>:

- BRA-i: 53,0 m<sup>2</sup>: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.  
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>: Bod i underetasjen

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m<sup>2</sup>

#### **INNHOLDSBESKRIVELSE**

1. Etasje: Entre, 2 soverom, flislagt bad/wc med varmekabler i gulv og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til terrasse/platting på ca. 9 kvm terrasse.

I tillegg er det en sportsbod og parkeringsplass i underetasjen.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk gulvvarme på bad . For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Rød og energikarakter E datert 11.11.2021 kan fås ved henvendelse til megler.

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør.

Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.

Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 120L fra byggeår plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren). Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vegg.

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **LØSØRE OG TILBEHØR**

Hvitevarer medfølger, men disse overleveres uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det er en liten feil med vaskemaskinen, slik at du ikke kan bruke skyllemiddelskuffen.

Begge sengene medfølger. Hyller på kjøkkenet og møbler kan medfølge etter avtale.

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**

Borettslaget har felles eiet tomt på 7834 kvm. Tomten er pent opparbeidet med felles grøntareal og asfaltert adkomst/parkeringsareal. Opparbeidet lekeplass for barn. Felles sykkelgarasje.

#### **PARKERING**

Parkering for 1 bil i felles garasjeanlegg. For øvrig har borettslaget gjesteplasser.

#### **OMRÅDEBESKRIVELSE**

Leiligheten ligger midt i Røyken sentrum, i tilknytning til Røyken senter. Det er butikker i underetasjen, garasjekjeller, og heis.

Senteret har kafe, Pizzabakeren, Normal, Nille, apotek, Sport 1, optiker, frisør og Spar. Ikke mange minutter unna, ligger det også en stor Kiwibutikk, barberer, blomsterbutikk og flere restauranter, for å nevne noe.

Videre er det flotte turmuligheter i marka både sommer og vinterstid. Det er oppkjørte skiløyper inn i Røykenmarka, 18 hulls golfbane på Kjekstad, badevann og flere opparbeidede lekeplasser.

Det er under 100 meter å gå til togstasjon med avgang til Asker/Oslo, 2 avganger i timen. I tillegg er det bussforbindelse til Drammen.

Røykenbadet ligger bare en kort spasertur unna. I tillegg finnes det flott barneskole på Midtbygda, samt at det også er videregående skole og barnehager i nærmiljøet. Ungdomsskolen er på Spikkestad og ungdommene kommer seg dit med buss. Røyken har et aktivt idrettsmiljø i IL ROS.

#### **SKOLE OG BARNEHAGE**

Det er barneskole og barnehager i gangavstand fra sentrum. Nærmeste barnehage ligger rett ved siden av bygget.

Barneskolen er på Midtbygda, ungdomsskolen er på Spikkestad og nærmeste videregående er i Røyken.

#### **BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET**

Sentrum består av blokkbebyggelse, næringsbebyggelse, togstasjon og småhusbebyggelse.

#### **ADKOMST**

Fra Oslo: Følg E 18 og ta av til Asker, kjør videre mot Heggedal og videre E134 skilting mot Røyken. Fra Drammen: Følg E134 og skilting mot Røyken sentrum. Leilighetsbygget ligger rett nedenfor Røyken togstasjon. Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **FELLESUTGIFTER**

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

Kr. 11 219,- pr. mnd. og inkluderer:

Fellesutgiftene inkluderer: Altibox/fiberbredbånd 500/500, regnskap og forretningsførsel, felles bygningsforsikring, a konto vann/avløp, vaktmester/trappevask, renovasjon, strøm i fellesarealer, snømåking i fellesområder og avdrag/renter på fellesgjeld.

Månedlige fellesutgiftene er fordelt slik (pr 25.05.2026):

Renter 3.587,-

Avdrag 3.668,-

Kabel TV/bredbånd 623,-

Grunnkostnad 2.696,-

A konto vann/avløp 645,-

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

#### **ANDRE LØPENDE KOSTNADER**

Utover felleskostnader må ny eier betale innboforsikring og strøm.

#### **NORGESPRIS**

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

#### **FORSIKRING**

Eiendommen er forsikret gjennom borettslaget. Kjøper må tegne egen innboforsikring pr. overtagelsesdato.

Forsikret via Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86418104

#### **FORMUESVERDI**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 1 907 976,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

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

#### **BORETTSLAGET**

Borettslag: Røyken Sentrum 1 Borettslag, Orgnr.: 892209022

Andelsnr.: 25

Forkjøpsrettgebyr: 8.406 (gebyr kun dersom forkjøpsrett blir benyttet)

Andel fellesgjeld: 764.707,-, Andel fellesformue: 14.422,-, Total gjeld: 26.551.825,-.

Oppdatert pr: 05.06.2023

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter og har felles tomteareal.

Dugnad:

Dugnader arrangeres 2 ganger pr år. Det er frivillig å delta.

Vaktmester:

Borettslaget har innleid vaktmester. Faste oppgaver er rengjøring av trappeoppganger, matteservice, småreparasjoner, bytte av lyspærer, snørydding, strøing, plenklipp og klipp av hekkene.

Borettslaget er forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Laget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. NB! Posten for lite/mye betalt IN inngår ikke som en post i de totale felleskostnadene i borettslaget. Dette er et personlig krav/tilbakebetaling som skal følge selger av andelen. Vær oppmerksom på at ved Boligopplysninger bestilt i hhv. desember og juni, må posten for lite/mye betalt IN tas ut av totale felleskostnader i oversikten over neste endring felleskostnader.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Borettslaget har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Dokumenter fra forretningsfører ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **SIKRINGSORDNING**

Borettslaget er forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**FELLESgjELD**

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 79 100 249,- pr. 25.05.2026.  
Andel fellesgjeld er kr. 764 707,- pr. 25.05.2026.

Andel fellesformue er kr. 14 422,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 67143842528, Nordea Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.05.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 25.05.2026: 19 021 335

Andel av saldo: 764 707

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 30.06.2038 )

NIBOR + margin

Laget har avtale om IN samt IN lån

**ÅRSREGNSKAP**

Årsregnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Det er kun intern forkjøpsrett i borettslaget, denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

**DYREHOLD**

Dyrehold er lov i borettslaget, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Hunder skal føres i bånd inne på området. Hundelort inne på området skal fjernes umiddelbart. Det er kun lov med innekatter.

**TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr skjøte BRL kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 475 747,-. Av dette utgjør kr 764 707,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**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 ferdigattest for denne boligen, datert 19.01.2011.

Det ene soverommet er opprinnelig tegnet inn som walk-in/bod på tegninger mottatt fra kommunen, men er benyttet som soverom siden leiligheten var ny. Kjøper overtar ansvar for dette.

**REGULERING**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål, felles parkeringsplass, felles lekeareal og gang/sykkelvei. Områdegulering for Røyken sentrum, vedtatt 09.12.2025, gjelder for eiendommen.

Gjeldene kommuneplan for Asker 2023 - 2035, endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelse 13.06.2023:

Delareal 7834 kvm: Sentrumsformål, Framtidig

Delareal: 55 kvm: HensynsonenavnH320 Flomfare

Delareal 761 kvm: Hensynssone bevaring naturmiljø

Planinformasjon ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Røyken sentrum er under utvikling og det må påregnes utbygging i området i tiden fremover.

**VEI, VANN OG KLOAKK**

Offentlig vei, vann og avløp.

**RETTIGHETER OG HEFTELSE**

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på andelen.

**UTLEIE**

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf.

borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

**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

Spikkestadveien 92 A

Andelsnr. 25 i Røyken Sentrum 1 Borettslag, org. nr. 892209022 i Asker

Type bolig: Leilighet

## SELGER

Da Silva Ferrari Vitoria Veronica Moraes og Felipe Ferrari de Oliveira

## EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260125

Ansvarlig megler: Jannicke Skønberg

Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

NO 979 915 772 MVA

## OM SALGSOPPGAVEN

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

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

Planskisse

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysninger fra forr.fører (vedtekter, husordensregler, innkalling og protokoll til årsmøte mv)

Kommunale opplysninger

Informasjon om boligkjøperforsikring

Budskjema m/forbrukerinformasjon

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 på. 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 bygningssakkyndiges 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 budskjemmet 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 rettighetshavers 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**

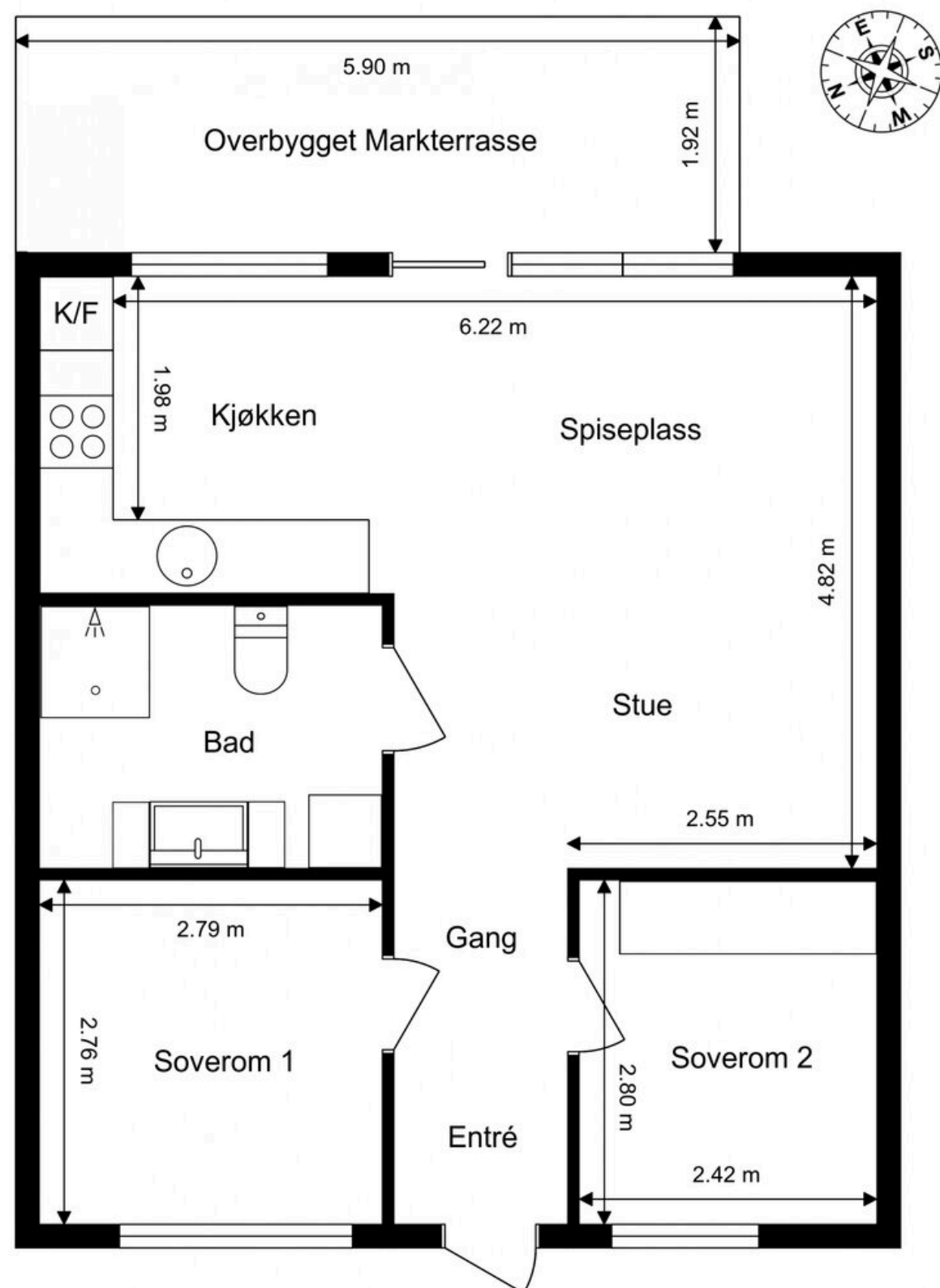
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva  
Tilrettelegging: 18 500,00  
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00  
Oppgjørshonorar : 7 900,00  
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00  
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00  
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 18 505. Samlet skal selger betale ca. kr. 131 715 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Spikkestadveien 92 A, 3440 RØYKEN  
Andelsleilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15082997



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



# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Spikkestadveien 92 A  
3440 RØYKEN  
Gnr./Bnr.: 211/15  
Asker kommune

Rapportdato: 12.06.2026  
Befaringsdato: 05.06.2026  
Referansenummer: 15082997

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 57 m<sup>2</sup> (BRA-i: 53 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 57 m<sup>2</sup> (BRA-i: 53 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

- Tlf: 41414128
- [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
- E-post: [boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

- Amund Kjeldsaas
- 99617222

## Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	05.06.2026
Referansenummer	15082997
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0125
Hjemmelshaver/selger	Felipe Ferrari de Oliveira/Da Silva Ferrari Vitoria Veronica Moraes
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Felipe Ferrari de Oliveria
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	12.06.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Spikkestadveien 92 A
Postnummer/sted	3440 RØYKEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	211/15
Andelsnr.	25
Borettslag / Sameie	Røyken Sentrum 1 Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2007		

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i Røyken, Asker kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internveier, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2007. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med Sarnafil. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre.


### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

### Boligen inneholder

1. etasje: entré, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Adkomst til terrasse fra stue.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate gulv	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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

## Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	53	4		57	11
	Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.	Bod i underetasje			Terrasse
SUM	53	4		57	11

**Total bruksareal: 57 m<sup>2</sup>**



## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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





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

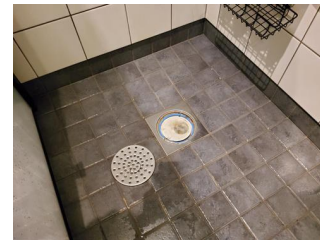
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 03.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

## Rapport

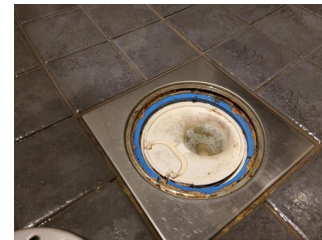
### Våtrom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 1	Sanitærutstyr og innredning <b>Dør</b> lister har noe tegn til fuktmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.	
 TG 2	Overflater gulv  Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger  Ventilasjon	Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger ved dusjsonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Bør holdes under oppsikt.  Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.






Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk


### Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Brannslange under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Innredning <b>Tegn</b> til svelleskader på benkeplate, og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal . Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Overflate gulv <b>Synlige</b> deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.




## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereider på 120L fra byggeår plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren). Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vegg.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
--	---



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Plater på veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
 TG 1	Overflate vegg  Veggflater på lite soverom bærer preg av slitasje/sprekker og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes ino hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Overflate gulv  Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  1.etas
 TG 1	1.etas  På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm.  Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>  Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
--	---

## Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på ca 11 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

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

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

### Spørsmål stilt til eier

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

Ja

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

Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

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

Nei

### Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

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

Entré

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

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

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

### Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Byggetegninger ikke fremlagt

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

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

Nei

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

Nei

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei

### Branntekniske forhold

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

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

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

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

Nei

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brannakkyndige

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

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

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

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

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

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

**Nei.** Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ikke relevant**

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

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

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

**Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radon­nivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.**

### Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befarings­tidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

**Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.**

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

#### Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

#### Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

#### Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

#### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

#### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

#### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

#### Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

#### Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

#### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

#### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

#### Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

#### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

#### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

#### Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstands­analysen.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222



# Egenerklæring

Spikkestadveien 92 A, 3440 RØYKEN

02 Jun 2026

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 I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

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

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spikkestadveien 92 A	Spikkestadveien 92 A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpet boligen i juli 2023

Har du 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.

Jeg har bodd i boligen i tre år, og min ekskone, som også er eier av boligen, bodde der i nesten to år.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86418104

## Informasjon om selger

Selger

de Oliveira, Felipe Ferrari

Selger

Moraes Da Silva, Vitoria

## 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.



## 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en små sprekk i veggen på gjesterommet, nær vinduet. Det var ikke arbeid utført.

- 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 leiligheten?  
 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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 sjananse 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

## Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke





Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 10647609**

## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Felipe Ferrari De Oliveira</b>	<b>2026-06-02</b>	<b>Vitoria V Moraes Da S F</b>	<b>2026-06-02</b>
Identification		Identification	
 Felipe Ferrari De Oliveira		 Vitoria V Moraes Da S F	



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

## FELLESREGLER FOR RØYKEN SENTRUM 1 BORETTSLAG

### Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Felipe Ferrari De Oliveira  
Vitoria V Moraes Da S F

02/06-2026  
20:37:23  
02/06-2026  
22:13:12

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

#### 1. VAKTMESTER

- Borettslaget har innleid vaktmester. Faste oppgaver er rengjøring av trappeoppganger, matteservice, småreparasjoner, bytte av lyspærer, snørydding, strøing, plenklipp og klipp av hekkene. I alle oppgangene henger det en liste hvor dere kan gi beskjed til vaktmester om eventuelle feil og mangler.

#### 2. GARASJEANLEGG

- Av brannikkerhetsmessige grunner er det ikke lov å oppbevare ting ute i selve garasjerommet. Dette gjelder også bildekk. Styret kan for andelseiers regning fjerne gjenstander etter skriftlig varsel.
- Port-åpnere skal ikke ligge i bilen, på grunn av eventuelle innbrudd i garasjene.
- Sykkel kan stå på parkeringsplass, hvis det ikke står bil der.
- Hvis du ikke selv bruker garasjeplassen kan den leies ut. Se vedlagte retningslinjer.
- Ladestasjon til El-bil kan monteres for egen regning. Se vedlagte retningslinjer.

#### 3. PARKERING – BIL, SYKKEL OG BARNEVOGN

- Det er kun lov å kjøre inn på området mellom blokkene for kort av- og pålessing. Unntatt fra dette er hjemmetjenesten fra Røyken kommune og utrykningskjøretøy i tjeneste.
- Alle har fått parkeringslapper som skal brukes på gjesteparkeringen. Gjesteparkeringen er utenfor senterets hovedinngang. Vårt område er merket med skilt. Gi beskjed til gjester om hvor de kan parkere.
- Sykler skal parkeres i sykkelskuret.
- Sykler og barnevogner skal ikke parkeres inne på området, og heller ikke i oppganger og på svalganger.

#### 4. FELLES BOD-ROM

- Hver leilighet har en bod.
- Det skal ikke lagres ting utenfor bodene.

#### 5. SØPPELROM OG SØPPEL GENERELT

- Mat i matavfallsbeholder
- Papir i papiravfallsbeholder
- Glass og metall i glass- og metallbeholder
- Resten i rest-avfallsbeholderne
- Gulvet i søppelrommet skal ikke brukes til ting som skal kastes!
- Møbler, elektriske gjenstander etc må du kjøre til Follstad, Smemyrvn 10, 3474 Åros, ev ha på lagring i egen bod.
- Det blir satt ut container hver vår og høst til større gjenstander etc.
- Søppel skal ikke lagres på svalganger og verandaer.
- Mister du søppel på bakken, så er det fint hvis du plukker opp, og kaster på egnet sted

## 6. FELLESAREALER

- Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området.
- Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på plener.
- Bruk av rullebrett er ikke tillatt på fellesområdet mellom blokkene.
- Montering av antenner, planting/fjerning av busker og trær skal godkjennes av styret.
- Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaringsplass.
- Barnevogner, ski og kjelker etc skal ikke settes i trapperom og ganger.
- Rengjøring og snømåking av svalgangene er ikke inkl i vaktmesteravtalen, dette må beboerne gjøre selv. Unntatt er snømåking av svalganger uten tak over, her vil vaktmester måke ved behov.
- På svalgangene er det lov å plassere små bord og stoler utenfor de respektive leiligheter, men det skal ikke sperre for tilgang til leilighetene.
- Dørene i trapperom skal alltid holdes låst.

## 7. DUGNAD

- Dugnader arrangeres 2 ganger pr år.
- Det er frivillig å delta på dugnaden – men vi ønsker alle velkommen

## 8. BALKONGER OG TERRASSER

- Måker du snø fra balkongen så kast snøen ut, ikke slipp den rett ned til naboen
- Blomsterkasser må festes på innersiden av balkongen
- Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill. Ta hensyn til naboen når du griller.
- Det er forbudt å riste tepper etc ut av vinduer og over balkongkant
- Ikke legg ut mat til fuglene, dette tiltrekker seg rotter og mus.
- Beboere på bakkeplan har lov til å sette opp leegger. Se vedlagte retningslinjer.

## 9. LEILIGHETENE

- Alle har krav på nattero fra kl 23.00 – kl 07.00.
- I dette tidsrommet er det ikke lov med høy musikk, høyrøstet sang og støy generelt.
- Oppussing, dvs hamring, boring og snekring bør unngås etter kl 21.00.
- Ved større sammenkomster/feiring og ved arbeid med mye støy, skal det henges opp et nabovarsel på oppslagstavlene.
- Ved utleie av leilighet vises det til vedtektenes punkt 4,2. Vedlagt følger skjema som skal sendes til styret ved utleie.

## 10. NØKLER, KODEBRIKKER, PORTÅPNERE OG POSTKASSESKILT

- Bestilling av nøkler, kodebrikker og port-åpnerer til leiligheter, inngangsdører og garasjeport gjøres skriftlig til styret, enten via e-post eller på vedlagte skjema.
- Styret bestiller standard postkasseskilt. For nye beboere skjer dette etter henvendelse fra styret. Hvis du av en eller annen grunn trenger nytt postkasseskilt, så ta kontakt med styret.
- 

## 11. FARGEKODER

- Betongkanter, vegger og tak på balkongene skal males med fargekode NCSS-1502 B.
- Leegger skal males med fargekode: FargeID 0623 Burmateak (Drygolin ultimat – Jotun standard)
- Markiser skal ha fargekode Duk nr 407-97
- Utvendig dør NCS S6005-B20G
- 

## 12. DYREHOLD

- Dyrehold er lov i borettslaget, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal føres i bånd inne på området
- Hundelort inne på området skal fjernes umiddelbart
- Det er kun lov med innekatter

## 13. FRA STYRET TIL BEBOERE OG FRA BEBOERE TIL STYRET

- Meldinger fra styret til beboerne blir enten gitt som SMS-melding, oppslag på oppslagstavlene og ved utsending av Informasjonsskriv
- Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig med tydelig avsender.
- Epostadresse: [post.rs1b@gmail.no](mailto:post.rs1b@gmail.no)
- Post: Spikkestadveien 94B, 3440 Røyken –postkasse henger i trapperommet i 94B.
- [Styrets telefonnr 406 11 839](tel:40611839)

## VEDTEKTER:

For Røyken Sentrum 1 Borettslag

Sist endret på ordinær generalforsamling 28.4.2011

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Røyken Sentrum Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Andelseier har ansvar for vedlikehold av grøntanlegg, innkjørsel og gårdsplasser.

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 25.05.26 Side 1 av 2

Røyken Sentrum 1 Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	210/25
Spikkestadveien 92 A	<b>Type:</b>	Frittstående Borettslag
3440 RØYKEN	<b>Eiere:</b>	Felipe Ferrari De Oliveira, Vitoria Veronica Moraes Da Silva Ferrari
<b>Organisasjonsnr:</b>	892 209 022	<b>Andelsnr:</b> 25

**Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 11 219

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	3 587
	Kabel-TV og Bredbånd	623
	Grunnkostnad	2 696
	Avdrag	3 668
Måler:	Akonto vann/avløp: Enhet: 210/25 ( 382 - 25)	645

**Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	764 707	Gjeld siste årsoppg.:	764 707
Klient ajourf. lån:	79 100 248,71	Klient gj. s. årsoppg.:	19 021 335

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143842528, Nordea Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.05.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 25.05.2026: 19 021 335

Andel av saldo: 764 707

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 30.06.2038 )

NIBOR + margin

Laget har avtale om IN samt IN lån

**Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Telefon: Mob.: 45051507

E-post: roykentsentrum@nbbo.net

**Restanse felleskostnader pr. 25.05.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>-0,10</b>		
Felleskostnader:	-0,10	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0,10

**Ligning - 2025**

Annen formue:	14 422	Gjeld:	764 707	Andre inntekter:	292
		Utgifter:	45 995		

**Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	311 400
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	25

**Bygning/eiendom**

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 211/15

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1
------------------	------	-------------	---

**Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86418104
--------------	---------------------------	-----------	----------

**Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	25.02.2008	Første innflytting:	26.06.2008	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	51		

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 25.05.26 Side 2 av 2

Røyken Sentrum 1 Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	210/25
Spikkestadveien 92 A	<b>Type:</b>	Frittstående Borettslag
3440 RØYKEN	<b>Eiere:</b>	Felipe Ferrari De Oliveira, Vitoria Veronica Moraes Da Silva Ferrari
<b>Organisasjonsnr:</b>	892 209 022	

**Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. (		

Fasiliteter:

Kun intern forkjøpsrett

Husdyrhold: Les husordensreglene punkt 13

Laget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

NB! Posten for lite/mye betalt IN inngår ikke som en post i de totale felleskostnadene i borettslaget. Dette er et personlig krav/tilbakebetaling som skal følge selger av andelen. Vær oppmerksom på at ved Boligopplysninger bestilt i hhv desember og juni, må posten for lite/mye betalt IN tas ut av totale felleskostnader i oversikten over neste endring felleskostnader.

Borettslaget er forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Selskapet har NBBO VLP

Om punkt Fellesgjeld i Boliginforapporten - Klient ajourf.lån

Feltet Klient ajourf.lån er summen av saldo på lån i bank og andelssaldoen (Innbetalinger gjort av andelseierne) Dette henger sammen med at borettslaget er et IN-lag hvor det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Når en andelseier innbetaler på andel fellesgjeld, reduseres borettslagets lån til banken. Andelseier trer da inn i bankens pant, tilsvarende det beløpet man har betalt inn.

Sånn sett så har borettslaget et lån ovenfor andelseier.

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Røyken Sentrum 1 Borettslag

## Dato og sted

**Dato:** Torsdag 21.05.2026 kl. 18:00

**Sted:** Røyken menighetshus, Kjekstadveien 3

## 1. Konstituering

**1.1 Status fremmøte**

**1.2 Valg av møteleder**

**1.3 Valg av protokollfører**

**1.4 Godkjenning av innkalling**

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes

**1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen**

**1.6 Godkjenning av dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes

## 2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 3. Årsregnskap 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 4 497 347,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** a) Styrehonoraret fastsettes til kr 93 600,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Forslag til økning i styrehonorar skyldes harmonisering med godtgjøring for styremedlemmer i tilsvarende lag.

b) I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 112 100,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. For arbeid utover kontrakt utbetales en timegodtgjøring på kr 930,- som faktureres fra styreleders ENK.

Godtgjørelse til styret: kr 205 700,-

## 5. Saker til behandling

### 5.1 Forslag fra Sverre Evans om reparasjon av fasader

Se side 18-19 i innkallingen

**Styrets innstilling:** Fasaden forslaget omfatter er næringsbyggets eiendom, og ikke noe borettslagets organer kan fatte beslutning om.

Styret er oppmerksom på at fasadene forøvrig er i dårlig forfatning. Det er sannsynlig at dårlig materialvalg er en vesentlig årsak til det.

Så mange år etter etableringen av bygningene, faller dette under styrets ansvarsområde som alminnelig vedlikehold.

Saken oversendes styret for vurdering og videre håndtering

## 6. Valg

Det skal velges følgende:

### 6.1 2 styremedlemmer er på valg

Janne Katrine Johnsen og Ingrid Olave Bjørnstad er på valg

**Innstilling:** Janne Katrine Johnsen gjenvelges og Anne Christine Reithe Christensen velges som styremedlemmer for 2 år

### 6.2 2 varamedlemmer er på valg

Gjermund Henning Ski og Anne Christin Reithe Christensen er på valg

**Innstilling:** Gjermund Henning Ski gjenvelges og Annie Lassen Hauge velges som varamedlemmer for 1 år

### 6.3 Valgkomité

**Innstilling:** Styret velges som valgkomite

Med vennlig hilsen for styret

22.04.2026

Dag Ebbestad

## Styrets årsmelding 2025 for Røyken Sentrum 1 Borettslag

### Virksomhetens art og beliggenhet

Røyken Sentrum 1 Borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 892209022. Borettslaget består av 77 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

### Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Dag Ebbestad  
Styremedlem, Tommy Kristiansen  
Styremedlem, Ingrid Olave Bjørnstad  
Styremedlem, Wenche Rudsengen  
Styremedlem, Janne Katrine Johnsen  
Varamedlem, Gjermund Henning Ski  
Varamedlem, Anne Christin Reithe Christensen

Ingrid Olave Bjørnstad trakk seg fra styret etter ferien av helsemessige årsaker.

Anne Christin Reithe Christensen har fungert som styremedlem i tiden etter.

Valgkomité:

Styret har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

### Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 38 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Røyken Sentrum 1 Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

#### Saker som er under arbeid:

- Styret er bekymret for håndtering av søppel i borettslaget. Stadig blir det kastet spesialavfall og hensatt tepper og annet i fellesrommet. Dette krever ekstrainsats fra styret for å holde et nivå som gjør at kommunen aksepterer å hente avfallet. Vi henstiller til alle å sortere korrekt, og selv ta ansvar for avfall som skal på gjenvinningsstasjon.

#### Kommende vedlikeholdsoppgaver:

- Murpuss som sprekker og faller av på fasade bør utbedres

- Dette kan bli en omfattende jobb. Undersøkelser viser at underlaget som murpussen er festet til ikke er av holdbar kvalitet
- Skifte låser i inngangsdørene.
- Kontroll av og service på dørpumper

### Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

2025: Skiftet utgangsdører, reparert avtrekksvifter, vedlikeholdt utelys.

2024: Skiftet vinduer med skyvedør på de 6 øverste leilighetene i nr 92. Lagt vanntett belegg på verandagulvene. (Årsak: Lekkasje i flere av leilighetene i etasjen under)

2023: Akrylbelegg på svalganger, trapper og balkonger (øverst).

2023: Maling av fasader og inngangsdører

2022: Renoverte trappehuset som var råteskadet

2022: Montert glass i mellomganger for å hindre inntrenging av nedbør

### Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra [www.nbbo.no](http://www.nbbo.no) om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Styret har benyttet oppslag, e-post og sms for å informere andelseiere. De som ikke har mailadresse, har fått papirkopi i postkassa.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Borettslaget har abonnement på NBBO HMS program, og styret følger opp dette med jevnlig kontrolltiltak som registreres i systemet.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern som kontrollerer slukkeutstyr i fellesarealer og leiligheter.

### Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86418104. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringselskapet..

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at

den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

**BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:**

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

**Boligomsetning og juridiske andelseiere**

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 7 boliger i borettslaget. Gjennomsnittlig salgssum var kr 3 772 714,-.

Per 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere som eide andeler i borettslaget.

**Forretningsførsel**

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

**Økonomi**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025 .

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

**Budsjett:**

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026 .

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret  
21.04.2026  
Dag Ebbestad

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

**Disponible midler**

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>1 180 671</b>	<b>1 227 891</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	4 497 347	3 527 266
Prosjekt i arbeid	0	217 500
Opptak lån / avdrag på lån	-3 501 202	-1 058 624
Endring i andelssaldo IN-lån	-719 580	-2 857 704
Andre forhold som påvirker disp midler	45 295	124 342
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>321 860</b>	<b>-47 220</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 502 531</b>	<b>1 180 671</b>

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.

## Resultatregnskap Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap Ar 2025	Regnskap Ar 2024	Budsjett Ar 2025	Budsjett Ar 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 381 626	4 372 412	4 547 486	4 520 400
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	2 346 333	2 489 299	2 463 758	2 263 866
Andre inntekter	1	3 123 483	2 857 704	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 851 442</b>	<b>9 719 415</b>	<b>7 011 244</b>	<b>6 784 266</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	224 159	207 624	182 560	182 560
Avskrivninger	3	45 295	44 342	46 247	45 295
Kommunale avgifter		1 062 909	1 008 477	1 105 785	1 056 732
Strøm og annen energi	4	130 393	117 269	175 000	115 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	809 194	1 671 541	1 304 000	1 091 000
Løpende driftskostnader	6	673 866	597 156	598 097	668 997
Administrativ konsulentbistand	7	276 840	262 682	276 888	289 238
Digitale tjenester		597 378	569 712	553 513	575 652
Forsikringer		283 228	205 173	269 026	397 084
Andre driftskostnader	8	47 665	105 501	70 000	87 700
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 150 926</b>	<b>4 789 476</b>	<b>4 581 116</b>	<b>4 509 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 700 516</b>	<b>4 929 939</b>	<b>2 430 128</b>	<b>2 275 008</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		20 399	13 167	0	0
Andre finansinntekter		19 700	14 831	0	0
Rentekostnader		1 243 267	1 430 672	1 346 228	1 204 958
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-1 203 168</b>	<b>-1 402 673</b>	<b>-1 346 228</b>	<b>-1 204 958</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 497 347</b>	<b>3 527 266</b>	<b>1 083 900</b>	<b>1 070 050</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		4 497 347	3 527 266	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>4 497 347</b>	<b>3 527 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse - Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12

	Note	Ar 2025	Ar 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9	161 549 674	161 549 674
Andre driftsmidler	3	181 179	226 474
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 730 853</b>	<b>161 776 148</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		111 945	0
Tilgode på IN-ordning		5 596	5 596
Erstatningsmessige skader		0	175 772
Andre fordringer		550 869	626 110
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto	10	1 776 420	1 223 144
Innestående på særvilkår - skattetrekk		6 646	8 783
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 451 475</b>	<b>2 039 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 182 329</b>	<b>163 815 553</b>

**Balanse - Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12**

	Note	Ar 2025	Ar 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		385 000	385 000
Opptjent egenkapital		51 537 360	47 040 013
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>51 922 360</b>	<b>47 425 013</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	19 021 335	22 522 537
Andelssaldo In - lån	12	60 078 914	60 798 494
Borettsinnskudd		32 210 776	32 210 776
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 936	5 000
Gjeld til forretningsfører		100	150
Leverandørgjeld		874 923	838 933
Skyldig off. myndigheter		9 178	12 025
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 119
Annen kortsiktig gjeld		47 807	507
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 259 969</b>	<b>116 390 540</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 182 329</b>	<b>163 815 553</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Dag Ebbestad  
StyrelederJanne Katrine Johnsen  
StyremedlemWenche Rudsengen  
StyremedlemTommy Kristiansen  
StyremedlemIngrid Olave Bjørnstad  
Styremedlem**Noter Røyken Sentrum 1 Borettslag****Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren. Dette langsiktige lån nedkviktes når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	3 222 852	3 141 109
3608 Vannmåler, vann/avløp	605 298	699 636
3630 Internett / Bredbånd	553 476	531 667
3655 Renter IN	1 239 265	1 430 672
3660 Avdrag IN	1 107 069	1 058 627
3650 IN- nedkvitting	3 123 483	2 857 704
<b>Sum</b>	<b>9 851 442</b>	<b>9 719 415</b>

IN - nedkvitting er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

### Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5111 Lønn styremedlemmer	0	14 820
5150 Optjente feriepenger	0	2 119
5330 Styrehonorar	196 458	163 963
5400 Arbeidsgiveravgift	27 701	25 358
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	299
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	0	1 064
<b>Sum</b>	<b>224 159</b>	<b>207 624</b>

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

### Note 3 - Anleggsmidler

	Infrastruktur elbil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	317 064
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	317 064
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	135 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	181 179
Årets avskrivninger :	45 295
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

### Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	130 393	117 269
<b>Sum</b>	<b>130 393</b>	<b>117 269</b>

### Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	57 231	216 240
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	301 545	262 170
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	0	127 763
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	39 720	44 158
6640 Periodisk vedlikehold	368 697	971 209
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	42 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>809 194</b>	<b>1 671 541</b>

### Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	365 145	256 695
6360 Renhold	172 991	165 403
6395 Sommer og vintervedlikehold	116 734	152 562
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	4 400
6780 Andre driftsavtaler	18 997	18 097
<b>Sum</b>	<b>673 866</b>	<b>597 156</b>

### Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	247 410	235 182
6711 Honorar administrative tjenester	24 780	23 550
<b>Sum</b>	<b>276 840</b>	<b>262 682</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6430 Leie andre kontormaskiner	10 351	12 490
6490 Annen leiekostnad	16 749	15 227
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	0	350
6550 Driftsmateriale	2 086	44 689
6553 Lisenskostnader	1 350	1 250
6890 Annen kostnader	0	17 136
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	607	812
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	2 660
7420 Gave og tilskudd	1 560	1 069
7710 Styremøter	4 693	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	6 835	5 430
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	5 500
7781 Sosiale tiltak	0	1 442
7790 Annen kostnad	-35	-2 554
<b>Sum</b>	<b>47 665</b>	<b>105 501</b>

### Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1100 Bygninger	161 053 880	161 053 880
1101 Rehabilitering og påkostninger	495 794	495 794
<b>Sum</b>	<b>161 549 674</b>	<b>161 549 674</b>

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

### Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1921 Nordea 6138.06.69578	2 069	2 067
1922 Nordea 6138 06 71270 Klientmidler IN	-408	2 059
1923 Kapitalkonto Nordea 6138.57.25816	262 115	252 234
1930 Driftskonto Boligbanken	905 641	966 783
1933 Plasseringskonto 31+	607 003	0
<b>Sum</b>	<b>1 776 420</b>	<b>1 223 144</b>

### Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	385 000	385 000
Opptjent egenkapital	51 537 360	47 040 013
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>51 922 360</b>	<b>47 425 013</b>

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

### Note 12 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ASA</b>
Formål:	Oppføringslån
<b>Lånenummer:</b>	<b>67143842528</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Rente innkl.margin på 1,15%
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	128 843 104
Lånesaldo 01.01:	22 522 537
Avdrag i perioden:	3 501 202
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>19 021 335</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 925 137
Andelssaldo 01.01:	60 798 494
Innbetalt IN i perioden:	2 403 903
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	3 123 483
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>60 078 914</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>79 100 249</b>

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

## Resultat og balanse med noter for Røyken Sentrum 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Røyken Sentrum 1 Borettslag

Styreleder	Dag Ebbestad (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Janne Katrine Johnsen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Wenche Rudsengen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Tommy Kristiansen (sign.)	21.04.2026
Varamedlem	Anne Christin Reithe Christensen (sign.)	21.04.2026

Til generalforsamlingen i  
Røyken Sentrum 1 Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Røyken Sentrum 1 Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 497 347. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

##### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

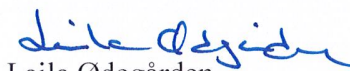
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 21. april 2026  
**Østlandske Revisorer AS**

  
Laila Ødegården  
Statsautorisert revisor

## Røyken Sentrum 1 Borettslag

### Forslag til sak på generalforsamlingen 21 Mai 2026

#### Reparasjon av fasader

Vil med dette fremme et forslag til behandling.

Og dette gjelder reparasjon av byggets fasader/yttervegger og spesielt her kan nevnes gavlvegg mot sør. Ref. vedlagt tegning hvor området er merket «Blått».

Skaden på veggen oppstod etter ferdigstillelse og styret den gang påpekte dette som en betydelig mangel. Og sist ble det kommentert i befaringsprotokollen til VEDAL ENTREPRENØR den 7 mai 2013.

Jeg Sverre Evans var i styret den gang og sakene vi for det meste slet med mot hovedentreprenøren var fasadenes tilstand. Og dessverre var det lite støtte og hente fra utbygger.

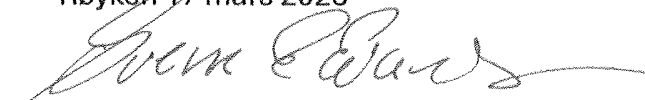
Tiltak på sørfasaden ble imidlertid iverksatt, men det viste seg raskt at problemet oppstod på nytt grunnet av at det ble kun utført en «flikking». Og nå har skader vært tydelige i flere år.

#### **Ønsker at styret i borettslaget gjør følgende:**

**Saken forfølges ved at Vedal entreprenør AS kontaktes for en befarings. Og skulle tro at dette ikke vil være en god reklame for eventuelt videre arbeid i kommunen.**

**Alternativt at det innhentes tilbud/pris på en skikkelig utbedring. Og da at styret også samarbeider med prosjektets næringsdel.**

Røyken 17 mars 2026



Gunn & Sverre Evans tlf. 41632288

Spikkestadveien 94B



Dagsorden ble godkjent

## 2. Årsmelding fra styret for 2024

### Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

## 3. Årsregnskap 2024

### Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 3 527 266,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

### Vedtak:

a) Styrehonoraret fastsettes til kr 90 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Forslag til økning i styrehonorar skyldes harmonisering med godtgjøring for styremedlemmer i tilsvarende lag.

b) I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 107 800,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. For arbeid utover kontrakt utbetales en timegodtgjøring på kr 900,- som faktureres fra styreleders ENK.

c) Samlet honorar er inntil kr 197 800,-

## 5. Innkomne forslag

### 5.1 Vann & avløp faktureres andelseiere direkte fra 1.1.26

#### Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Asker kommune om at de fra 1.1.26 skal fakturere andelseierne direkte for avgiften til vann og avløp.

Styret får samtidig fullmakt til å oversende liste over andelseiere til Asker kommune.

Akontobeløpet blir fra samme dato fjernet fra budsjettet og fellesutgiftene for den enkelte andelseier.

### 5.2 Forslag om innglassing av verandaer

Det ble avholdt en prøvevotering over hvorvidt styret skulle utrede saken nærmere.

Antall stemmer for: 4

Antall stemmer mot: 9

Blanke stemmer: 4

#### Vedtak:

Ikke godkjent

### 5.3 Hull i asfalten i gårdsplassen.

#### Vedtak:

Oversendes styret til behandling

### 5.4 Benk

#### Vedtak:

Oversendes styret til behandling

### 5.5 Rust på «dørtaket» i trappegang

#### Vedtak:

Oversendes styret til behandling

### 5.6 Skadet dør inn til garasjen

#### Vedtak:

Oversendes styret til behandling

### 5.7 Nødutgangsdør 94A

#### Vedtak:

Oversendes styret til behandling

### 5.8 Murskader

.

#### Vedtak:

Oversendes styret til behandling

### 5.9 Maling av svalgang vegger/bod dører

#### Vedtak:

Oversendes styret til behandling

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år

#### Vedtak:

Dag Ebbestad ble gjenvalgt som styreleder for 2 år

### 6.2 2 styremedlemmer for 2 år

#### Vedtak:

Wenche Rudsengen og Tommy Kristiansen ble valgt som styremedlemmer for 2 år

## Protokoll for Røyken Sentrum 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dag Ebbestad (sign.)	10.06.2025
Protokollvitne	Janet Alonso Ponce (sign.)	10.06.2025

### 6.3 Varamedlemmer for 1 år

#### Vedtak:

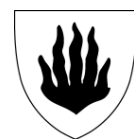
Gjermund Henning Ski ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år

Anne Christin Reite Christensen ble valgt som varamedlem for 1 år

### 6.4 Valgkomitè

#### Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite



**Røyken kommune**

*Grønn, nær og levende*

Dark Arkitekter AS  
Drammensveien 130

0277 Oslo

Deres ref.

Vår ref.  
08/1412

Dato  
19.01.2011

## FERDIGATTEST

GNR/BNR 11/15

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Røyken sentrum, 3440 Røyken	SAK NR.: D 177/08
ARBEIDETS ART: Kjøpesenter med boligblokker (hus A,B,C,D,E og F)	
TILTAKSHAVER: Røyken Sentrumsutvikling A/S	SØKNAD MOTTATT: 06.01 og 11.01.2011.
ANSVARLIG SØKER: DARK Arkitekter A/S	

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

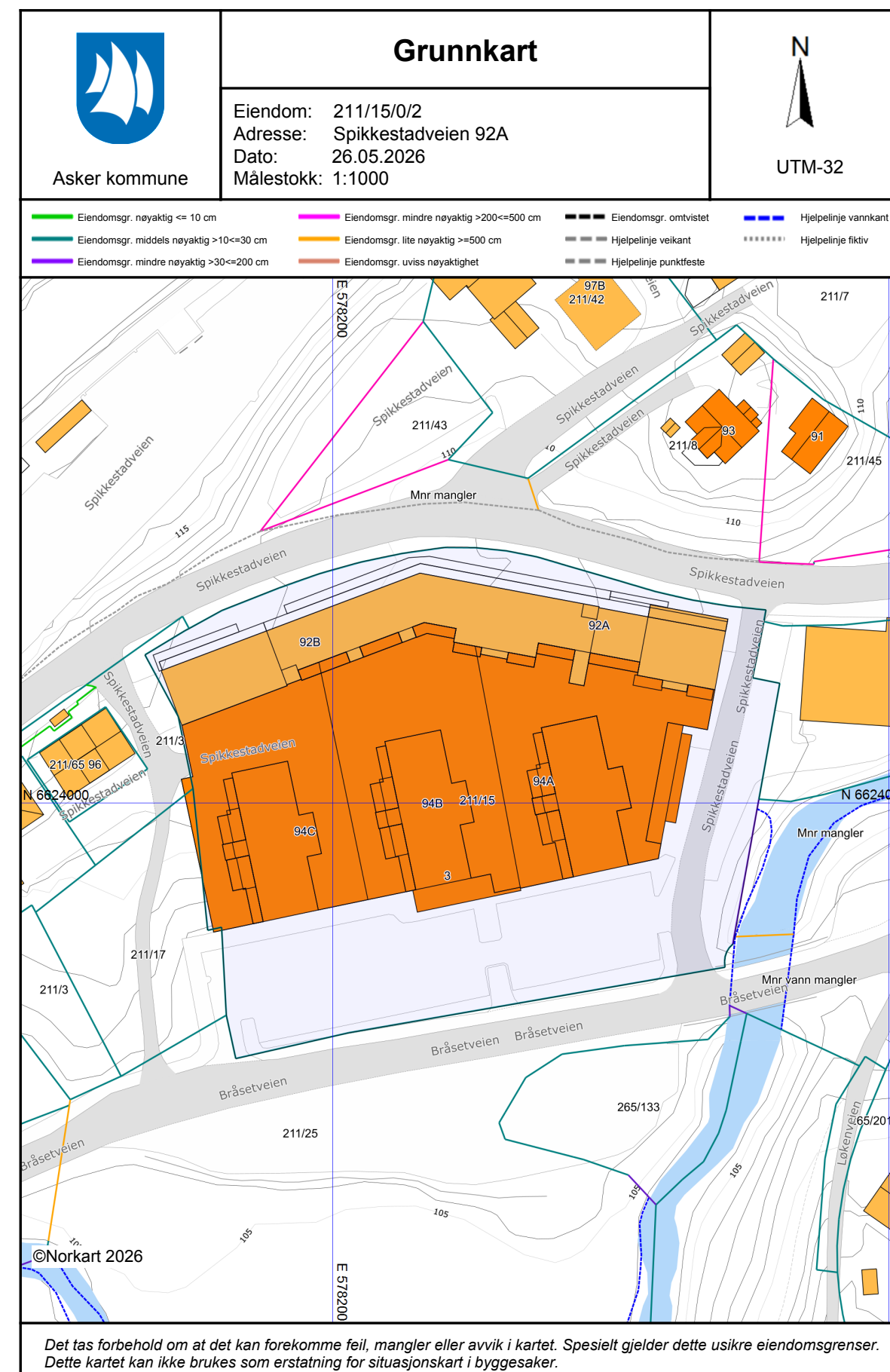
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Per Bekkevold  
byggesaksbehandler

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten  
Postadr.: Rådhuset 3440 Røyken  
Epost: postmottak@royken.kommune.no

Telefón: 31 29 61 72  
Telefaks: 31 28 32 99  
Besøksadresse:

Internett: www.royken.kommune.no  
Org.nr.: 938 709 866 MVA  
Kontonr.: 7137.05.00112





# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	211	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Spikkestadveien 92A, 3440 RØYKEN								

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	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>
Delarealer	<p><b>Delareal</b> 7 834 m<sup>2</sup>  <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord  <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p><b>Delareal</b> 761 m<sup>2</sup>  <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring naturmiljø  <b>KPHensynsonenavn</b> H560_1</p> <p><b>Delareal</b> 7 834 m<sup>2</sup>  <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7Prio. vekstområde  <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

<b>Delareal</b>	7 834 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål, Framtidig
<b>Områdenavn</b>	RØ3

<b>Delareal</b>	55 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320
<b>KPFare</b>	Flomfare

## 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	062720160347
Navn	Områderegulering for Røyken sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2025

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16085/062720160347%20\\_%20Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/16085/062720160347%20_%20Bestemmelser.pdf)

Delarealer	<p><b>Delareal</b> 55 m<sup>2</sup>  <b>RPHensynsonenavn</b> H320_  <b>Faresone</b> Flomfare</p> <p><b>Delareal</b> 56 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fortau  <b>Feltnavn</b> o_FO</p> <p><b>Delareal</b> 2 003 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Sentrumsformål  <b>Feltnavn</b> SF7</p> <p><b>Delareal</b> 1 238 m<sup>2</sup>  <b>RPHensynsonenavn</b> H210_</p> <p><b>Delareal</b> 5 776 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Sentrumsformål  <b>Feltnavn</b> SF1</p> <p><b>Delareal</b> 7 834 m<sup>2</sup>  <b>RPHensynsonenavn</b> H810_3</p> <p><b>Delareal</b> 4 544 m<sup>2</sup>  <b>RPHensynsonenavn</b> H220_</p>
------------	---



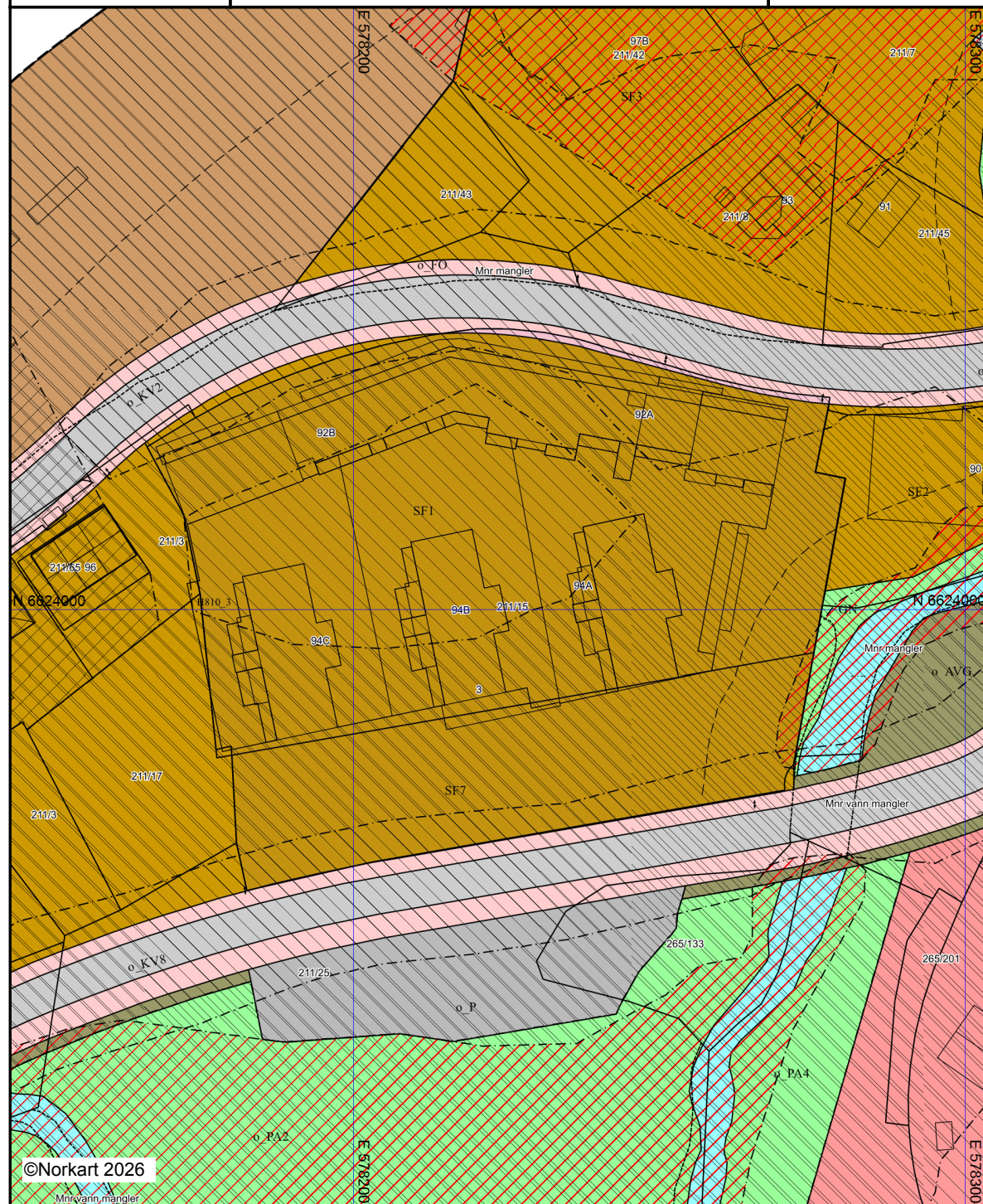
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 211/15/0/2  
Adresse: Spikkestadveien 92A  
Dato: 26.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008*
- Støysonegrense
  - Angitthensyngrense
  - Gjennomføringsgrense
  - Sentrumsformål
  - Tjenesteyting
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gang/sykkelveg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Bane (nærmere angitt baneformål)
  - Parkering
  - Naturområde
  - Park
  - Naturområde i sjø og vassdrag
  - Faresone - Flomfare
  - Faresone - Annen fare
  - Støysone - Rød sone iht. T-1442
  - Støysone - Gul sone iht. T-1442
  - Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
  - Angitthensynszone - Bevaring kulturmiljø
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Faresonegrense
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som inngår i planen
  - Stenging av avkjørsel
  - Avkjørsel
  - Påskrift feltnavn
  - Påskrift reguleringsformål/arealformål

# Nabolagsprofil

Spikkestadveien 92A - Nabolaget Wang - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Røyken stasjon Linje 260, 261	2 min	0.1 km
Røyken stasjon Buss, tog	2 min	0.2 km
Røyken stasjon Linje L1	3 min	0.2 km
Vollen Linje B20, B22	16 min	10.7 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	17 min	10.6 km

## Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	21 min	1.8 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	4 min	3 km
Røyken videregående skole 820 elever	22 min	1.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	18 min	12 km

## Ladepunkt for el-bil

Spikkestadveien	4 min
Røykenbadet	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

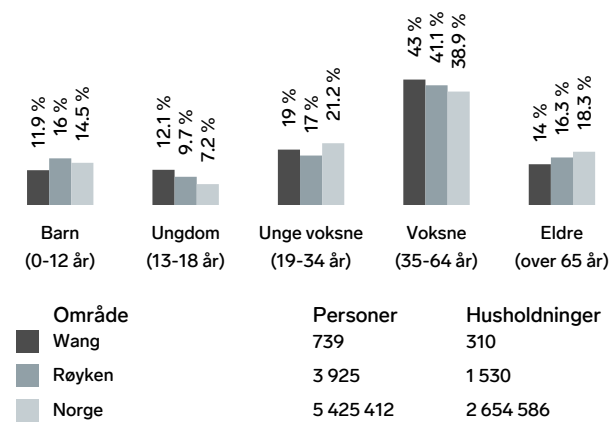
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Røyken barnehage (0-5 år) 40 barn	4 min	0.3 km
100-Meterskogen barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min	0.8 km
Heggum barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min	1 km

## Dagligvare

Spar Røyken Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Kiwi Røykentorget PostNord	5 min	0.4 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



## Støynivået

Lite støynivå 89/100



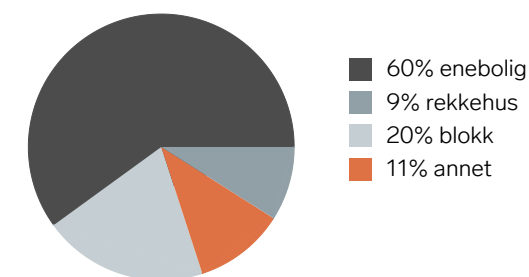
## Gateparkering

Lett 87/100

## Sport

Ros-banen Fotball	11 min	0.8 km
Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min	1.6 km
Røykenbadet (treningssenter)	12 min	
Yogahuset	4 min	

## Boligmasse



«Et godt etablert boligfelt, med kort vei til marka!»

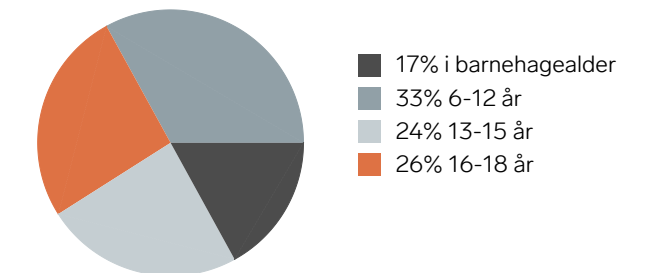
Sitat fra en lokalkjent



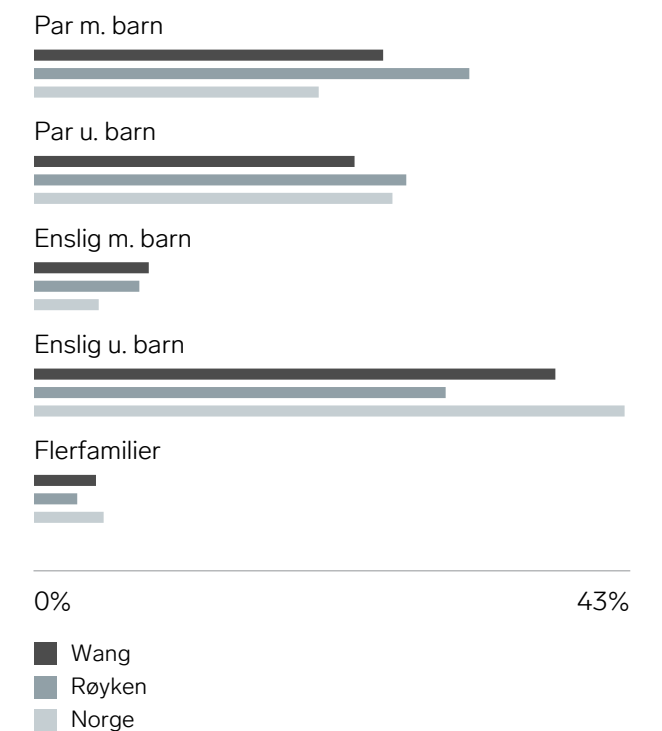
## Varer/Tjenester

Røyken Sentrum	3 min
Vitusapotek Røyken	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Gjensidige 

## Boligkjøperpakken

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

### 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, skadedyr, skadedyr, 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, kakrelaker 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, skadedyr, 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.

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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



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.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://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](mailto:geir.arne@oest.no)

☎ 99 29 70 30



**Ann Lisbeth D. Fludal**  
Kunderådgiver

✉ [annlisbeth@oest.no](mailto:annlisbeth@oest.no)

☎ 45 87 70 26



**Sigurd Liltvedt**  
Kunderådgiver

✉ [sigurd@oest.no](mailto:sigurd@oest.no)

☎ 48 09 83 38



**Knut-Sondre Blikra**  
Kunderådgiver

✉ [ksb@oest.no](mailto:ksb@oest.no)

☎ 93 27 78 77



**Senka Bratic-Botonjic**  
Kunderådgiver

✉ [senka@oest.no](mailto:senka@oest.no)

☎ 40 48 73 03



**Terje Torp**  
Avd. banksjef

✉ [terje@oest.no](mailto:terje@oest.no)

☎ 90 94 45 85

# 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 budforhøvelser, 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: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

**ASKER** - Flott andelsleilighet med garasjeplass.  
Midt i Røyken sentrum, rett ved togstasjon,  
buss, butikker og serveringssteder!



**Jannicke Skønberg**

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken  
91 78 99 28

[jannicke@fremeiendomsmegling.no](mailto:jannicke@fremeiendomsmegling.no)

**Tlf: 31 29 74 00**  
[www.fremeiendomsmegling.no](http://www.fremeiendomsmegling.no)

 **frem**  
eiendomsmegling