



Velkommen
til visning!



RØYKEN Spikkestadveien 94 C



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	B/L-leilighet
Eierform:	Andelsleilighet
Soverom:	1
BRA-i	52,0 m2
Total BRA	59,0 m2
Byggeår	2007
Tomt	7834









Frem
overlent
eiendoms
megling



Frem
overlent
eiendoms
megling

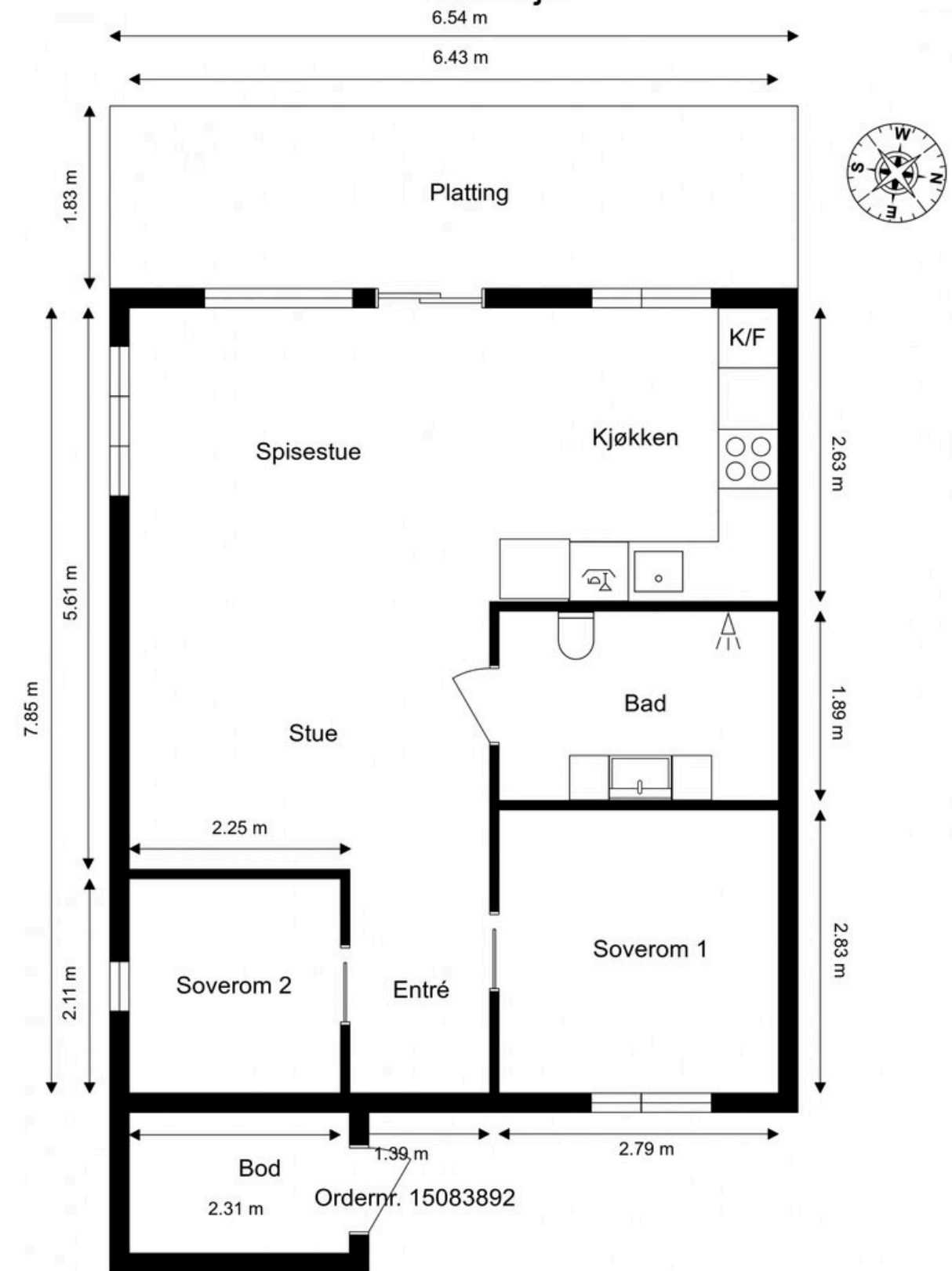








Spikkestadveien 94 C, 3440 RØYKEN 1. Etasje



 Anticimex®

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

Preben von Malchus

Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til.

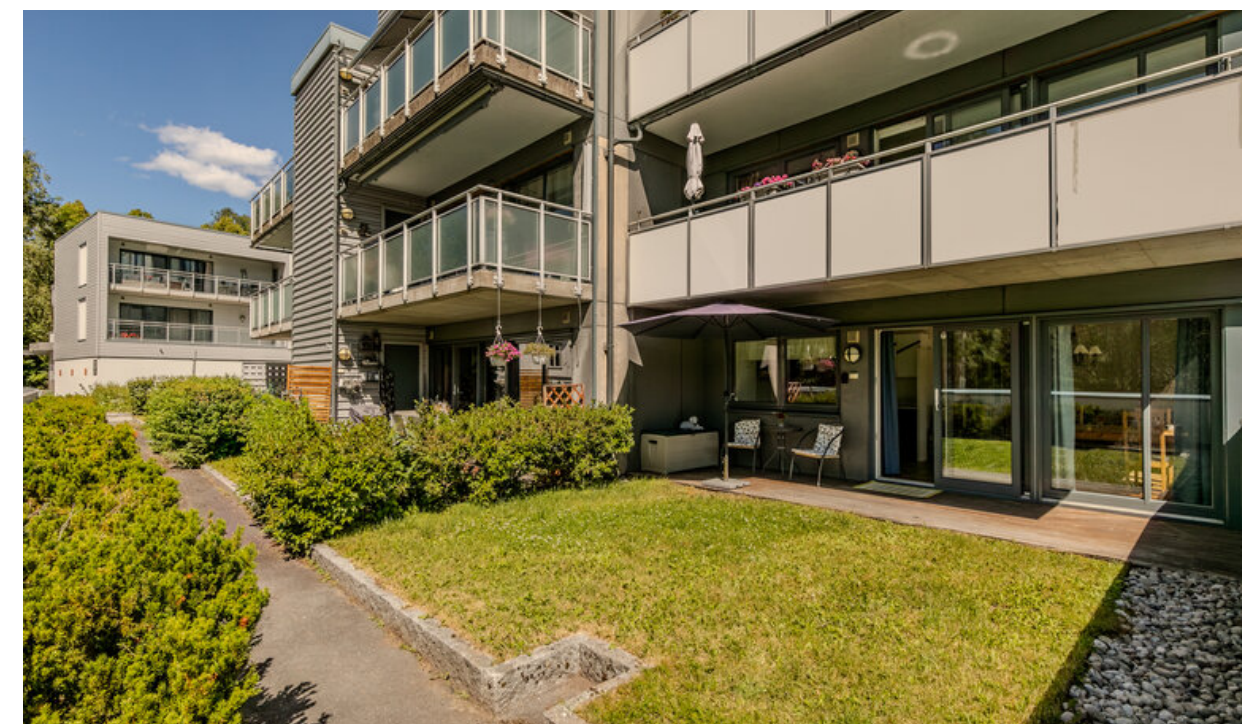
Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris.

Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv.

Om du vurderer å selge eller ønsker en verdivurdering av boligen din så ta kontakt.



Røyken sentrum - Flott 2 - roms andelsleilighet med sentral og usjenert beliggenhet



Adresse:	Spikkestadveien 94 C 3440 Røyken
Eiendomstype:	B/L-leilighet (Andelsleilighet) Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 52,0 kvm BRA-e: 7,0 kvm Total BRA: 59,0 kvm
Prisantydning:	3 540 000,- + omk
Megler:	Preben von Malchus +4799547700 Katharina Bråten +4795180387
Eier/Selger:	Kari Uldalen
Matrikkel:	GNR 211, BNR 15, snr 63 i Asker kommune

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

Postboks 62, 3440 Røyken
Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken

Tlf: 31 29 74 00
<https://fremeiendomsmegling.no/>

Oppdragsnr. 8260142
Org.no. NO 979915772

STANDARD

Boligen har en god standard fra 2007. Vegger er malt i lyse farger og på gulver er det parkett, samt flislagt bad/wc. Det er en stor terrasse/platting/plen utenfor stuen.

Bad/wc er flislagt på gulv og vegger samt at det er varmekabler i gulv.

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

Noen kvaliteter med boligen :

-Usjenert beliggenhet, i enden på rekken med fri utsikt

- Flislagt bad med varmekabler.

- Treplatting utenfor stuen

- Heis fra butikker i underetasjen og fra garasjeplanet

- Under 100 meter til Røyken togstasjon.

- Meget sentral beliggenhet, tog, buss og butikker ligger i umiddelbar nærhet.

- Meget veldrevet borettslag med god økonomi.

- Leilighetens andel fellesgjeld er innbetalt, som betyr lave mnd utgifter.

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.

TILSTANDSRAPPORT

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

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 6 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Overflater gulv: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: 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 aldersrelaterte 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.

Tekniske anlegg:

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom:

- Overflate vegg: Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate over skyvedør til platting. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

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

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

AREALER

Totalt bruksareal: 59,0 m²

- BRA-i: 52,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

BRA i 1. etasje: 52 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

INNHOLDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder

1. etasje: entré, bad, Stue med åpen kjøkkenløsning og 1 (2) soverom. Adkomst til plattning fra stue.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Gul og energikarakter D kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er avtrekksvifte over platetopp. På kjøkken medfølger : Oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

ELEKTRISK ANLEGG

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

TOMTEN

7834,00 m² eiet tomt

Tomt er opparbeidet med blant annet internveier, sittebenker, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

PARKERING

Parkering for 1 bil i felles garasjekjeller. Plass nr: 64 , bod nr 32

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

Denne leiligheten ligger i Røyken sentrum, i nærområde finner man diverse næringsarealer med butikker, leiligheter, eneboliger og parkeringsplasser.

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. 3 992,- pr. mnd. og inkluderer:

Kabel tv , bredbånd, grunnkostnader, a-konto vann og avløp, forsikring av bygg, vaktmester, renovasjon, forretningsførsel

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 14 300 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie er inkludert i de mnd fellesutgifter, eier må selv tegne egen innboforsikring.

Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett og grunnpakke på dette er også inklusive i de mnd fellesutgifter, pris før økning av hastighet kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86418104 dette betaler via de mnd fellesutgifter, man må selv ordne med egen innboforsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 876 515,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 506 059,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

BORETTLAGET

Røyken Sentrum 1 Borettslag, Org.nr: 892 209 022

Forretningsfører: Nedre Buskerud Boligbyggelag

Borettslaget består av 77 leiligheter.

Trappevask, plenklipping, måking osv utføres av vaktmesterfirma og er inklusive i fellesutgifter

Planlagte påkostninger: Deler av fasade bør pusses opp, dette håndteres av styret i borettslaget

Foretatte oppgraderinger de senere år: Skiftet diverse inngangsdører, reparert avtrekksvifter, vedlikeholdt utelys, diverse vedlikeholdsarbeider.

Vedtekter og ordensregler samt styrets årsmelding 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i : Skadeforsikringsselskapet borettslagene Sikringsordning AS. etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

FELLESGJELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 79 100 248,- pr. 25.06.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 390,- pr. 25.06.2026.

Andel fellesformue er kr. 14 588,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Nordea Bank ASA

Type lån: annuitetslån med 2 terminer pr år

Rentesats pr 25.06.2026 : 5.55% pa.

Restgjeld: kr 79.11.248,-

Andel av saldo: kr 390,-

Siste termin: 30.06.2038

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap 2025 og budsjett 2026 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 foreligger forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer og 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 tillatt, se forøvrig husordensregler.

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 3 551 430,-. Av dette utgjør kr 390,- 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 datert 19.01.2011 som omhandler: Røyken sentrum, Kjøpesenter med boligblokker

(hus A,B,C,D,E og F).

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til sentrumsformål iht. reguleringsplan Røyken sentrum datert 09.12.2025

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål, prioritert vekstområde i kommuneplanens arealdel.

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

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i 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.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 313293, tgl. 18.04.2008 - Seksjonering

SNR: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 5154 / 9178

Dnr. 506564, tgl. 25.06.2012 - Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

UTLEIE

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 brukeren 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 94 C

Andelsnr. 63 i Røyken Sentrum 1 Borettslag, org. nr. 892209022 i Asker

Type bolig: Leilighet

SELGER

Kari Uldalen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260142

Ansvarlig megler: Preben von Malchus

Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Leiligheten overleveres slik den fremstår på visning, selger vil kun ta med seg det som er av møbler og løsøre, leiligheten er vasket ned før visning og vil ikke bli ytterligere vasket,

Det gjøres oppmerksom på at det har vært Skjeggkre i borettslaget, dette ble håndtert av styret med at det ble engasjert et skadesaneringsfirma.

OM SALGSOPPGAVEN

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

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

- Egenerklæring

- Tilstandsrapport

- Kartutsnitt

- Vedtekter og husordensregler

-Reguleringskart

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 [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

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

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle 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:

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00

Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00

Oppgjørshonorar : 7 900,00

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. 14 844.

Samlet skal selger betale ca. kr. 141 774 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, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Spikkestadveien 94C - 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	0.1 km
Røyken stasjon Linje L1	2 min	0.1 km
Vollen Linje B20, B22	16 min	10.8 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	17 min	10.7 km

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	21 min	1.7 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	4 min	3.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	22 min	1.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	18 min	12.1 km

Ladepunkt for el-bil

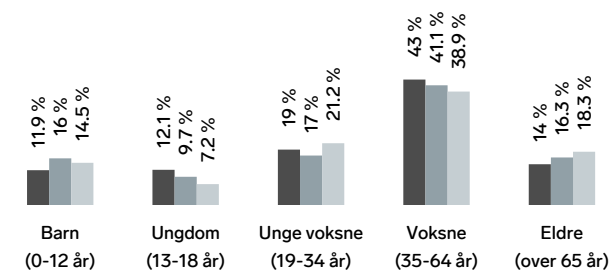
Spikkestadveien	4 min
Røykenbadet	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Wang	739	310
Røyken	3 925	1 530
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Røyken barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min	0.3 km
100-Meterskogen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min	0.8 km
Heggum barnehage (0-5 år) 40 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Spar Røyken Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Kiwi Røykentorget PostNord	4 min	0.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

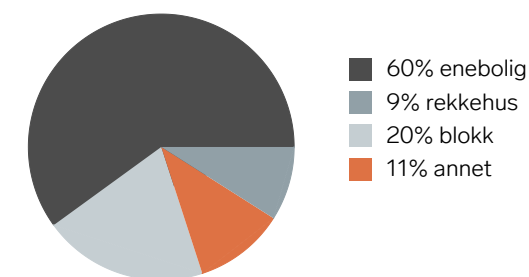
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Ros-banen Fotball	10 min	0.8 km
Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min	1.5 km
Røykenbadet (treningssenter)	12 min	
Yogahuset	4 min	

Boligmasse



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

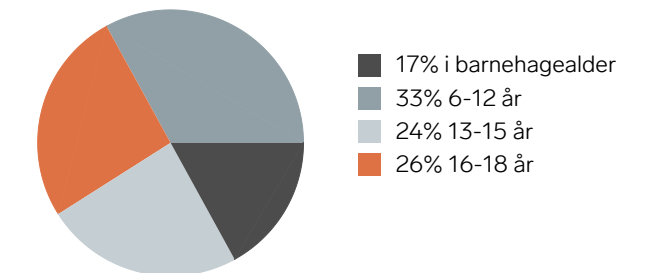
Sitat fra en lokalkjent



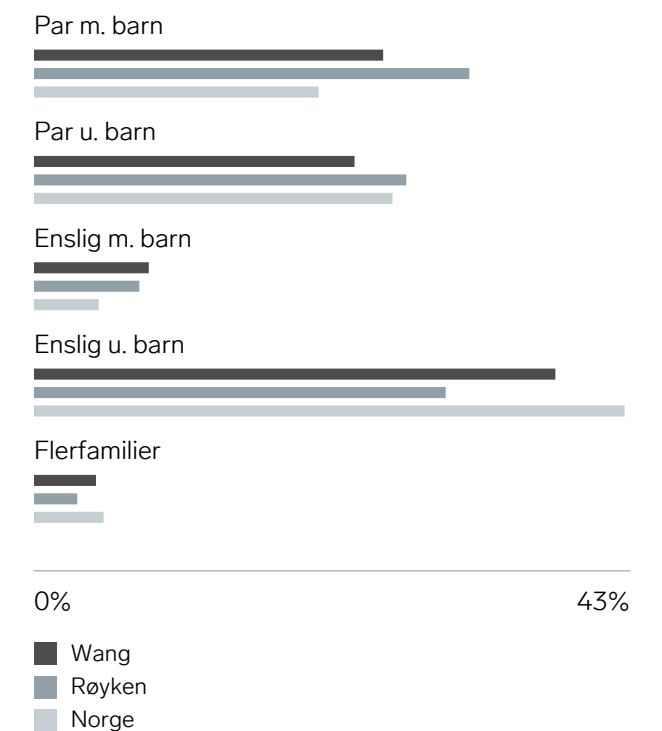
Varer/Tjenester

Røyken Sentrum	2 min
Vitusapotek Røyken	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Spikkestadveien 94 C
3440 RØYKEN
Gnr./Bnr.: 211/15
Asker kommune

Rapportdato: 02.07.2026
Befaringsdato: 29.06.2026
Referansenummer: 15083892

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 59 m² (BRA-i: 52 m²)

Totalt bruksareal: 59 m² (BRA-i: 52 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.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 bygningssmyndighetene (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	29.06.2026
Referansenummer	15083892
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0142
Hjemmelshaver/selger	Kari Uldalen
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	02.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Spikkestadveien 94 C
Postnummer/sted	3440 RØYKEN
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	211/15
Seksjonsnr./Andelsnr.	2/63
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. Tomt er opparbeidet med blant annet internveier, sittebenker, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

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, bad, Stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Adkomst til platting fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	9	
		Varmtvannsbereeder	9	
Andre rom		Overflate vegg	10	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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 bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, 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	52	7		59	12
	Entré, bad, to soverom, stue og åpen kjøkkenløsning.	To boder			Platting
SUM	52	7		59	12
Total bruksareal: 59 m²					



Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsstidspunktet 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 befaringsstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og 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
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 26.06.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
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 - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplagg 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 - lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Sanitærutstyr og innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Overflater gulv Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. 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 aldersrelaterte 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.
 TGIU	Kontroll i tilliggende 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.



Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrrert komfyr og platetopp. 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.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
--	--




Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. 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 ca 120L fra byggeår plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
 TG 2	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende. Varmtvannsbereder Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Andre rom

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

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 1 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
-  TG 2 Overflate vegg Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate over skyvedør til platting. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



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 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje
-  TG 1 1. Etasje På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig fasader med fasadeplater, murpuss og liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TGIU Lufting av ytterkledning Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensopalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
- Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.



Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 fra byggeår. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

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

Terrasse / platting

Utgang fra stue til platting på 28 m2. Platting i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Konstruksjon og fundamenter
-  TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

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 bygnings sakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige.

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 bygnings sakkyndige

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:

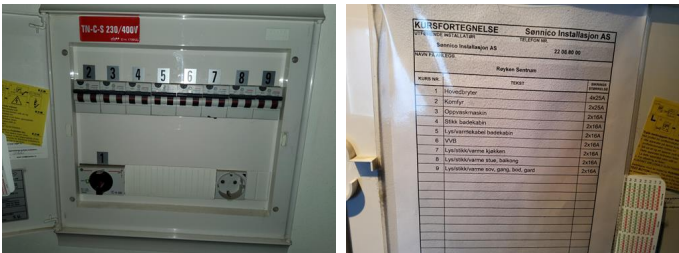
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 befarings tidspunktet, 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?
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befarings tidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. 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 befarings tidspunktet):

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 monterings tidspunktet til relevante el-installasjoner.

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

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 tillegssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tillegssundersøkelser)

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

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 tillegssundersøkelser)

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, anneks, 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.

.....*Annundkjeldsøes*.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99617222



Egenerklæring

Spikkestadveien 94 C, 3440 RØYKEN

26 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spikkestadveien 94 C	Spikkestadveien 94 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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.

Nei

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

Uldalen, Kari

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært skjeggkre

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 17042154

Egenerklærings skjema

Name

Kari Uldalen

Date

2026-06-26

Identification

 Kari Uldalen



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 25.06.26 Side 1 av 3

Røyken Sentrum 1 Borettslag	Vår ref.:	210/63
Spikkestadveien 94 C	Type:	Frittstående Borettslag
3440 RØYKEN	Eiere:	Kari Uldalen
Organisasjonsnr:	892 209 022	Andelsnr: 63

Felleskostnader**Tot. innev. måned: 3 848**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	3 593
	Avdrag	-3 736
	Kabel-TV og Bredbånd	623
	Grunnkostnad	2 599
	Avdrag	3 738
	Renter	-3 591
Måler:	Akonto vann/avløp: Enhet: 210/63 (382 - 63)	622

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2026	Tot. utg. i kr.:	3 992
Felleskostnader:	Renter	3 593	
	Avdrag	-3 662	
	Kabel-TV og Bredbånd	623	
	Grunnkostnad	2 599	
	Avdrag	3 738	
	Renter	-3 521	
Måler:	Akonto vann/avløp: Enhet: 210/63 (382 - 63)	622	

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	390	Gjeld siste årsoppg.:	390
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 25.06.2026: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 25.06.2026: 19 021 335

Andel av saldo: 391

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 773 157

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 773 157

NIBOR + margin

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 45051507

E-post: roykentsentrum@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 25.06.2026

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	390	Andre inntekter:	295
Annen formue:	14 588	Utgifter:	48 438		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 25.06.26 Side 2 av 3

Røyken Sentrum 1 Borettslag	Vår ref.:	210/63
Spikkestadveien 94 C	Type:	Frittstående Borettslag
3440 RØYKEN	Eiere:	Kari Uldalen
Organisasjonsnr:	892 209 022	

Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	315 000
Andelsnr:	63	Partialobligasjonsnr:	63

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:	30.11.2007	Første innflytting:	25.02.2008	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	50		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
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 Boliginforrapporten - 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 25.06.26 Side 3 av 3

Røyken Sentrum 1 Borettslag	Vår ref.:	210/63
Spikkestadveien 94 C	Type:	Frittstående Borettslag
3440 RØYKEN	Eiere:	Kari Uldalen
Organisasjonsnr: 892 209 022		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

IN avtale opprettet på enheten

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: Renoveret 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 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 jevnlige 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 Røyken Sentrum 1 Borettslag

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
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	1 180 671	1 227 891
Endringer i disponible midler:		
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
Årets endring i disponible midler	321 860	-47 220
Disponible midler 31.12	1 502 531	1 180 671

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 År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
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
Sum inntekter		9 851 442	9 719 415	7 011 244	6 784 266
Kostnader					
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
Sum driftskostnader		4 150 926	4 789 476	4 581 116	4 509 258
Driftsresultat		5 700 516	4 929 939	2 430 128	2 275 008
Finansinntekter og finanskostnader					
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
Sum finansinntekter / finanskostnader		-1 203 168	-1 402 673	-1 346 228	-1 204 958
Årets resultat		4 497 347	3 527 266	1 083 900	1 070 050
Disponering:					
Overført annen egenkapital		4 497 347	3 527 266	0	0
Sum disponeringer		4 497 347	3 527 266	0	0

Balanse - Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12

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

Balanse - Røyken Sentrum 1 Borettslag - 2025-12

	Note	Ar 2025	Ar 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		385 000	385 000
Opptjent egenkapital		51 537 360	47 040 013
Sum egenkapital	11	51 922 360	47 425 013
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
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
Kortsiktig gjeld			
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
Sum gjeld		112 259 969	116 390 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 182 329	163 815 553

Sted: _____, dato: _____

Dag Ebbestad
Styreleder

Janne Katrine Johnsen
Styremedlem

Wenche Rudsengen
Styremedlem

Tommy Kristiansen
Styremedlem

Ingrid Olave Bjørnstad
Styremedlem

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- nedkvikting	3 123 483	2 857 704
Sum	9 851 442	9 719 415

IN - nedkvikting 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 Opptjente 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
Sum	224 159	207 624

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
Sum	130 393	117 269

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 Forsikringskadesaker - egenandel	42 000	50 000
Sum	809 194	1 671 541

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
Sum	673 866	597 156

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
Sum	276 840	262 682

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 / Arsmøte	6 835	5 430
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	5 500
7781 Sosiale tiltak	0	1 442
7790 Annen kostnad	-35	-2 554
Sum	47 665	105 501

Note 9 - Eiendom

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

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
Sum	1 776 420	1 223 144

Resultat og balanse med noter for Røyken Sentrum 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Note 11 - Egenkapital

	Ar 2025	Ar 2024
Innskutt egenkapital	385 000	385 000
Opptjent egenkapital	51 537 360	47 040 013
SUM EGENKAPITAL	51 922 360	47 425 013

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

Note 12 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

	Nordea Bank ASA
Kreditor:	Oppføringslån
Formål:	67143842528
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2008
Opptaksår:	5.55 %
Rentesats:	Rente innkl.margin på
Betingelser:	1,15%
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	128 843 104
Lånesaldo 01.01:	22 522 537
Avdrag i perioden:	3 501 202
Lånesaldo 31.12:	19 021 335
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
Andelssaldo 31.12:	60 078 914
Sum pantegjeld for lån:	79 100 249

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.

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

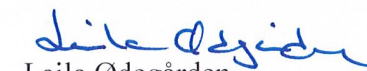
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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

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) Nekter 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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.

FELLESREGLER FOR RØYKEN SENTRUM 1 BORETTSLAG

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 brannsikringsmessige 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 sykkelkuret.
- 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 levegger. 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-åpnere 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 NCCS-1502 B.
- Levegger 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
- Post: Spikkestadveien 94B, 3440 Røyken –postkasse henger i trapperommet i 94B.
- [Styrets telefonnr 406 11 839](tel:40611839)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 211, Bruksnr 15	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1908 Wang
Veiadresse:	Bråsetveien 3, gatenr 21314 3440 Røyken	Valgkrets:	10 Midtbygda
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070501 Røyken
		Tettsted:	2154 Røyken
Veiadresse:	Spikkestadveien 92 A, gatenr 21003 3440 Røyken		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Spikkestadveien 92 B, gatenr 21003 3440 Røyken		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Spikkestadveien 94 A, gatenr 21003 3440 Røyken		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Spikkestadveien 94 B, gatenr 21003 3440 Røyken		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Spikkestadveien 94 C, gatenr 21003 3440 Røyken		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Haslbacken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.09.1932	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Ja
Areal:	7 834,5 kvm	Skuld:	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

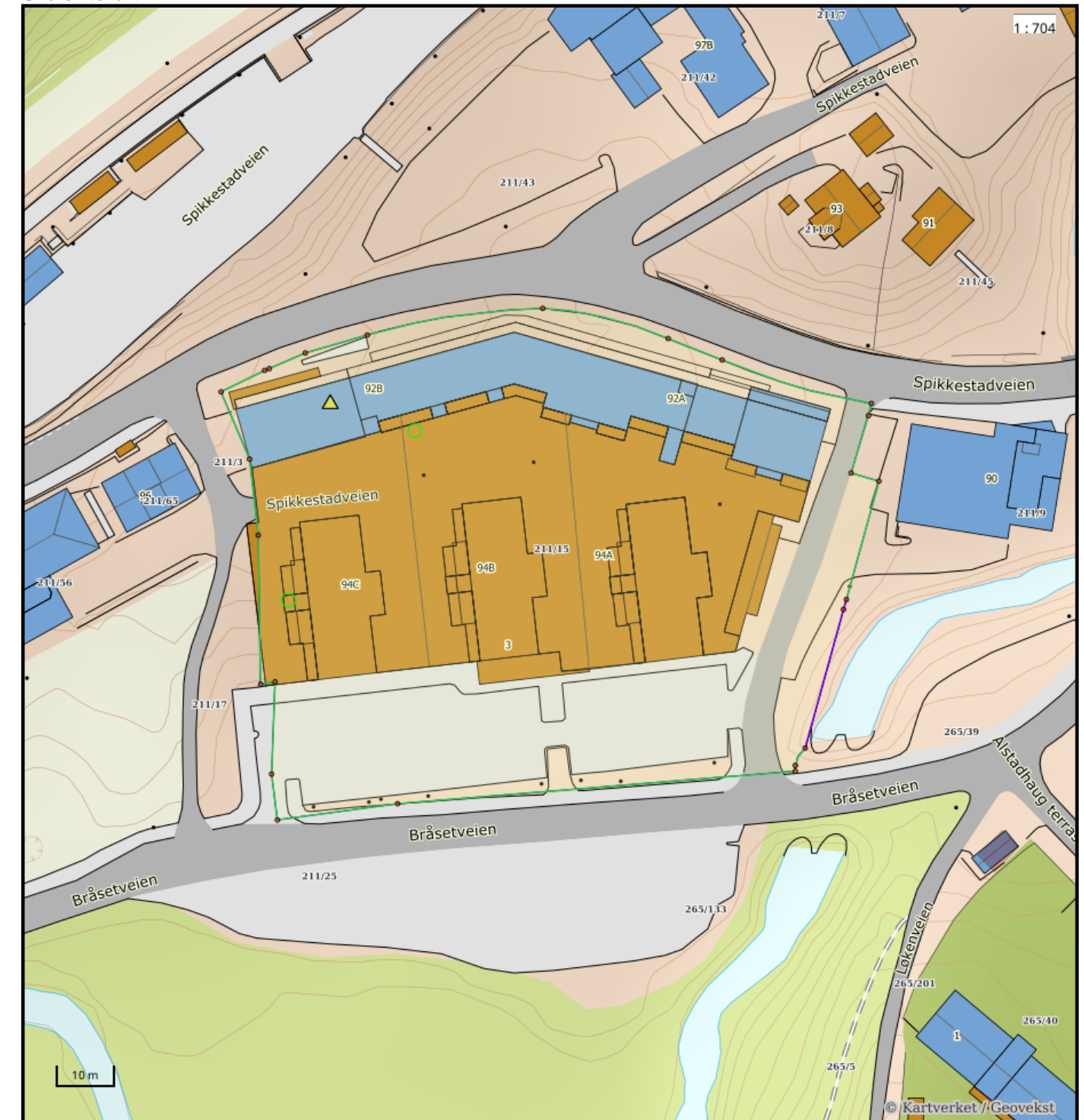
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/211/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/211/15/0/1	0,0
			Mottaker	3203/211/15/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/211/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/211/15/0/1	0,0
			Mottaker	3203/211/15/0/2	0,0
Sammenslåing	Forretning:	18.02.2008	Avgiver	0627/11/66	-249,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/211/15	249,4
Sammenslåing	Forretning:	18.02.2008	Avgiver	0627/11/69	-3 633,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/211/15	3 633,6
Sammenslåing	Forretning:	18.02.2008	Avgiver	0627/11/67	-1 283,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/211/15	1 283,6
Sammenslåing	Forretning:	18.02.2008	Avgiver	0627/11/68	-1 067,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/211/15	1 067,6
Kartforretning	Forretning:	11.02.1992	Mottaker	3203/211/15	1 317,2
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	31.01.1992	Avgiver	0627/11/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/211/15	0,0
Kartforretning	Forretning:	02.02.1988	Mottaker	3203/211/15	1 329,3
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	13.09.1932	Mottaker	3203/211/15	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

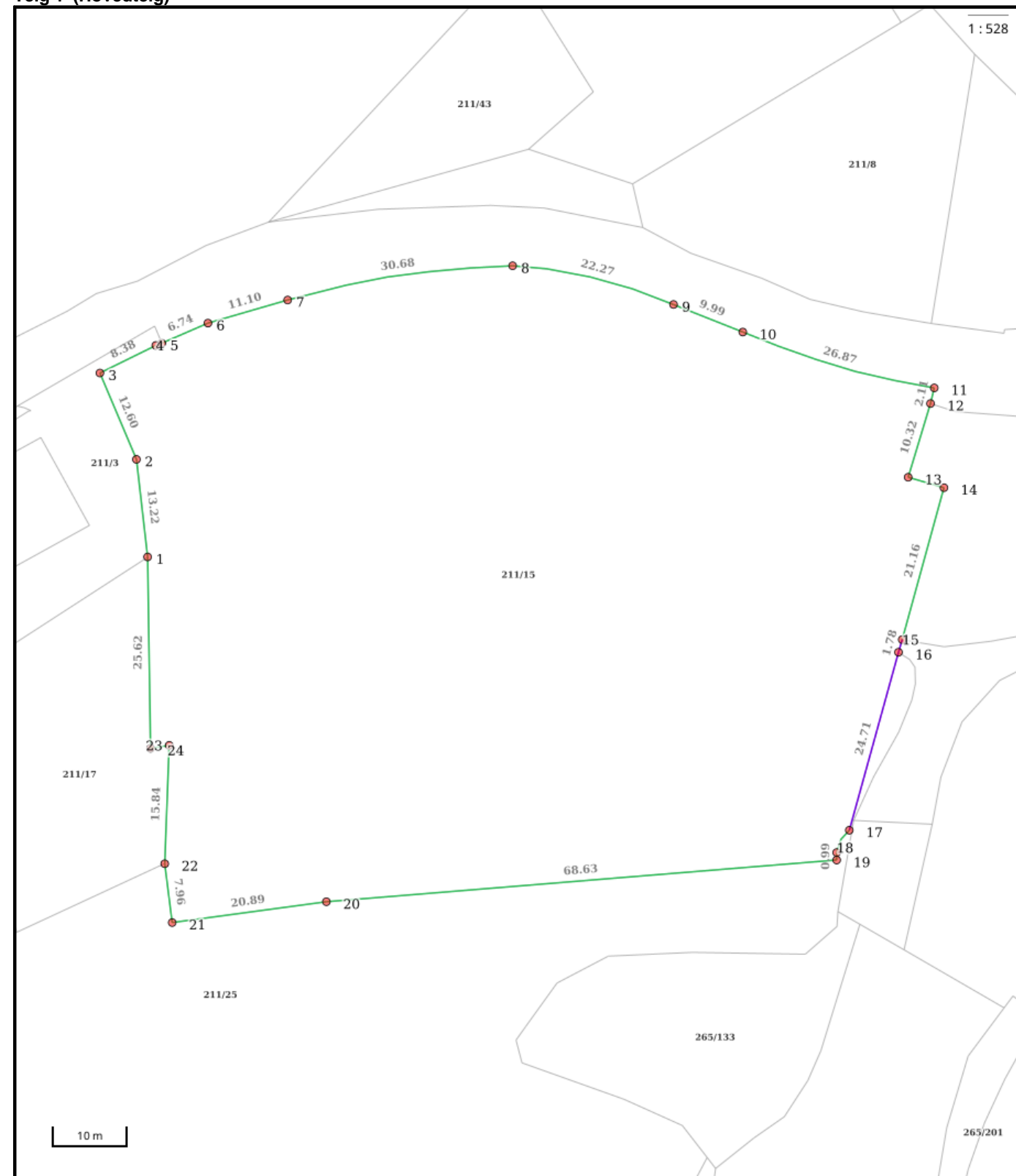
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 7 834,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 002,62	578 174,83	13,22m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 624 015,57	578 172,17	12,60m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 624 026,66	578 166,18	8,38m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 624 030,99	578 173,36	0,85m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 624 031,40	578 174,11	6,74m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 624 034,63	578 180,03	11,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 624 038,70	578 190,36	30,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	115,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 624 045,96	578 220,08	22,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 624 042,71	578 241,98	9,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 624 039,94	578 251,58	26,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-110,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 624 034,73	578 277,87	2,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 624 032,65	578 277,49	10,32m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 624 022,53	578 275,47	4,99m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 624 021,55	578 280,36	21,16m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 624 000,72	578 276,61	1,78m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 623 998,97	578 276,29	24,71m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	52		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 623 974,65	578 271,90	3,59m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 623 971,50	578 270,44	0,99m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 623 970,51	578 270,49	68,63m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 623 958,74	578 202,88	20,89m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 623 954,10	578 182,51	7,96m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 623 961,88	578 180,81	15,84m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 623 977,70	578 179,96	2,55m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 623 977,14	578 177,47	25,62m	Kombinasjon av GNSS og Treghet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 24.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	211	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Spikkestadveien 94C, 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	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 7 834 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 7 834 m² BestemmelseOmrådenavn #7Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 761 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1</p>

Delareal	7 834 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Framtidig
Områdenavn	RØ3

Delareal	55 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	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

Delarealer	<p>Delareal 5 776 m² Formål Sentrumsformål Feltnavn SF1</p> <p>Delareal 4 544 m² RPHensynsonenavn H220_</p> <p>Delareal 56 m² Formål Fortau Feltnavn o_FO</p> <p>Delareal 55 m² RPHensynsonenavn H320_ Faresone Flomfare</p> <p>Delareal 2 003 m² Formål Sentrumsformål Feltnavn SF7</p> <p>Delareal 7 834 m² RPHensynsonenavn H810_3</p> <p>Delareal 1 238 m² RPHensynsonenavn H210_</p>
-------------------	---

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 29.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	211	Bnr:	15	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Spikkestadveien 94C, 3440 RØYKEN						

Vegadkomst



Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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

 Asker kommune	Reguleringsplankart	 UTM-32
	Eiendom: 211/15/0/2 Adresse: Spikkestadveien 94C Dato: 24.06.2026 Målestokk: 1:1000	

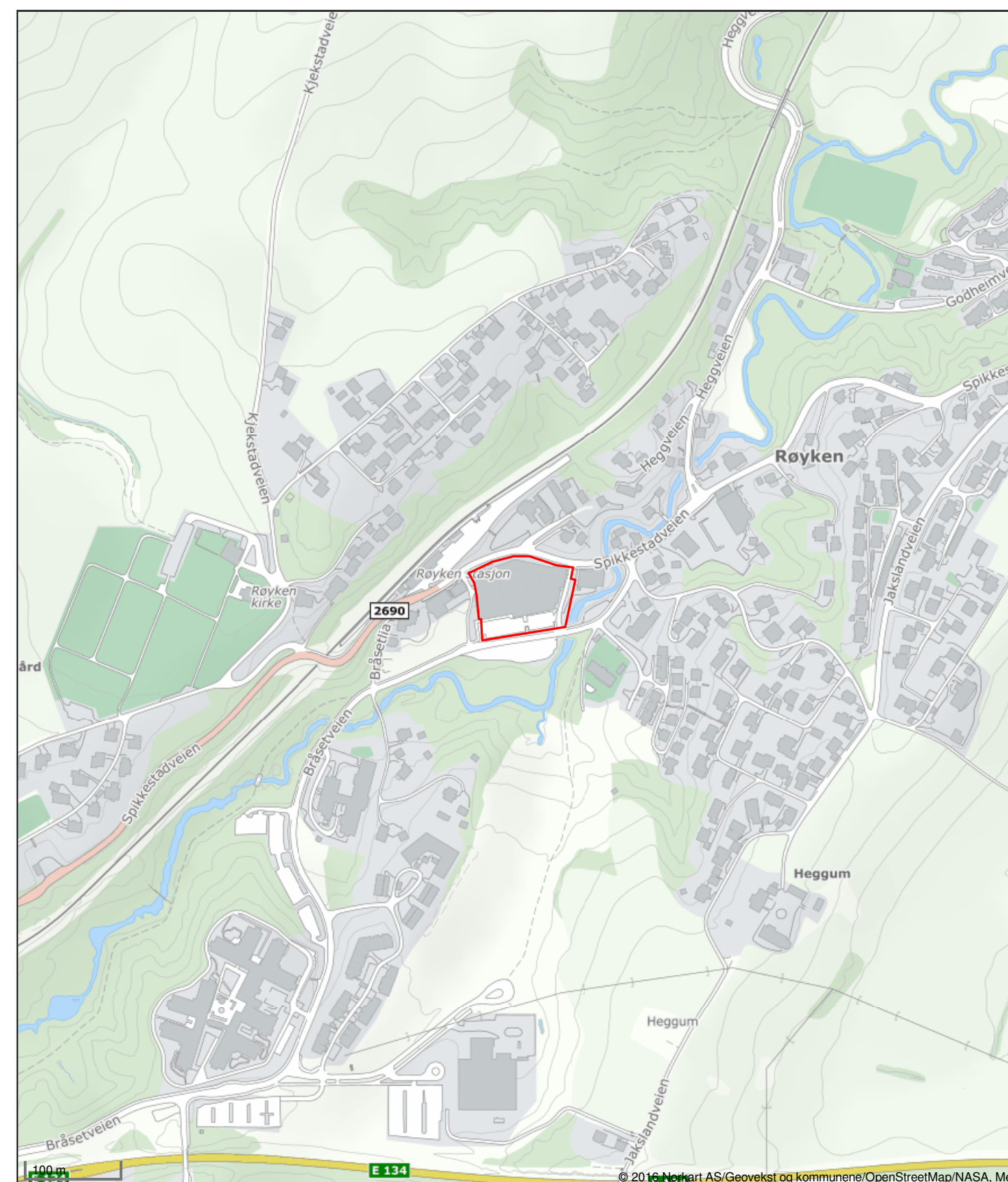
©Norkart 2026

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.

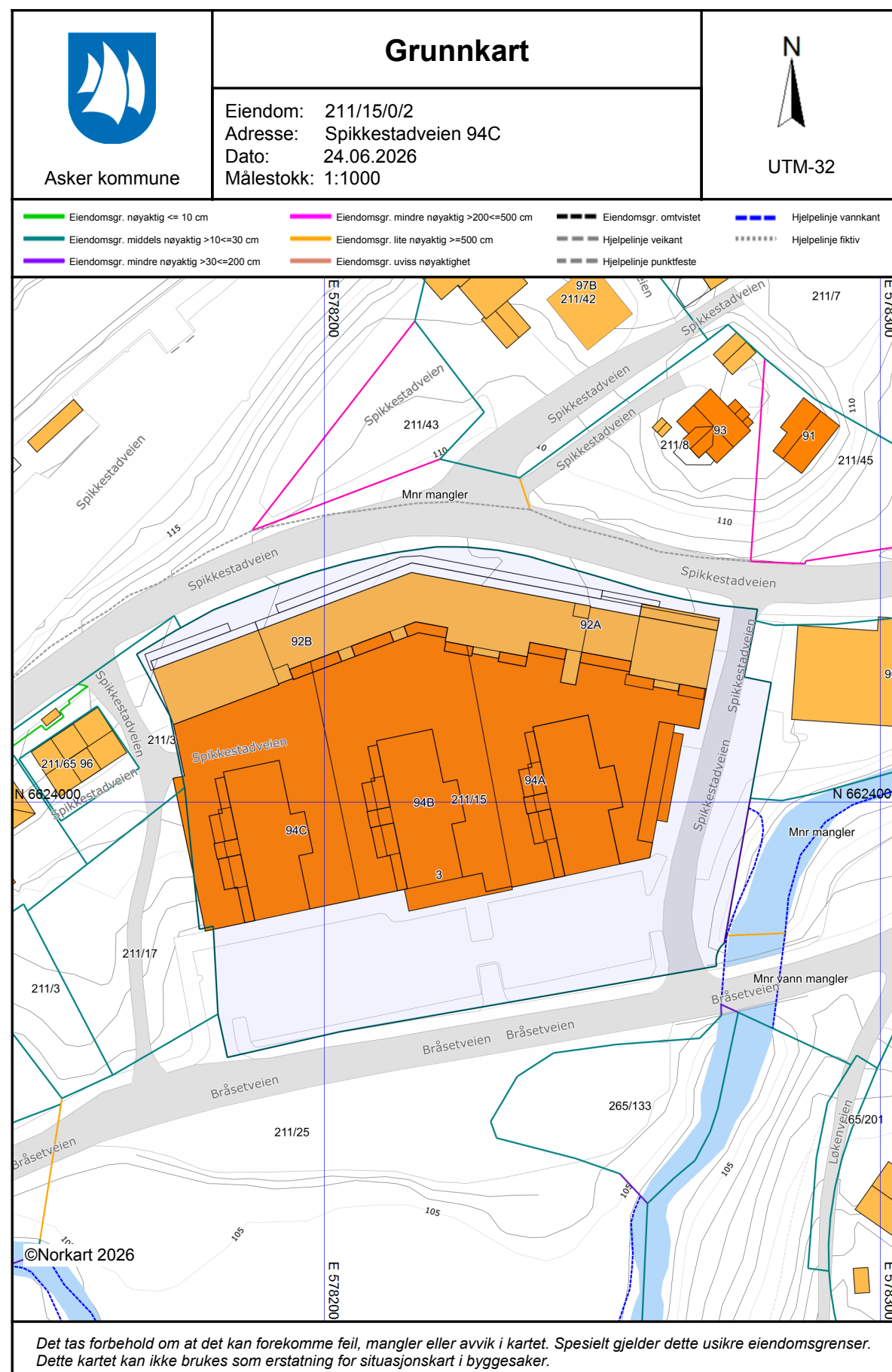


Oversiktskart for eiendom 3203 - 211/15//

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Støysonergrense
	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
	Støyzone - Rød sone iht. T-1442
	Støyzone - Gul sone iht. T-1442
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål



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.



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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 24.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	211	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Spikkestadveien 94C, 3440 RØYKEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	372 477,20 kr
Renovasjon	331 068,00 kr
Vann	359 363,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 29.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	211	Bnr:	15	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Spikkestadveien 94C, 3440 RØYKEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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



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, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

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

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

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

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

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



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no

☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no

☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no

☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no

☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no

☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no

☎ 90 94 45 85

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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: _____

Røyken sentrum - Flott 2 - roms andelsleilighet med sentral og usjenert beliggenhet



Preben von Malchus

Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
99 54 77 00

preben@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling