



王

# Lundekroken 26

1396 Billingstad • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

[hbe@eie.no](mailto:hbe@eie.no)

EIE Asker



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHold

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 16  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 86  |
| Kort om oss .....              | 143 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Lundekroken 26, 1396 Billingstad, Etasje: 2

## MATRIKKEL

Gnr. 32 Bnr. 35 Snr. 155 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 79 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 74 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærrom: 74 kvm, Bruksareal: 79 kvm, BRA-i: 74 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

2011

## TOMT

Eiet tomt 22089 kvm

Det er gatebelysning langs adkomstveier og fellesarealene er pent opparbeidet med trær, busker og blomster. Det er lekeplass, fotballbane, sandkasse og sittegrupper på feltet.

## PRISANTYDNING

5 750 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 06.05.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. d.d.

Andel fellesformue: kr. 51 426,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 750 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000,-))

kr 144 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 894 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 904 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 188,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV og internett, varmt vann, brøyting/strøing/feiing, drift og vedlikehold av fellesarealer/bygg/garasje/heis, forretningsførsel, vaktmester, strøm til fellesarealer m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

## EIER

Eskil Schanche

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

Velkommen til Lundekroken 26 - en gjennomgående 4-roms hjørneleilighet beliggende i 2. etasje. Fra den store stuen er det utgang til en 9 kvm sydvestvendt balkong med sol hele dagen. Leiligheten er fra 2011 med fin standard og balansert ventilasjon.

Ved leilighetens inngangsparti er det heisadkomst ned til et lukket garasjeanlegg med din egen biloppstillingsplass og bod. Her har beboerne også direkte tilgang til Rema 1000, SATS, Europris m.m.

Togstasjonen ligger innen gangavstand, og med buss/ekspressbuss like utenfor sameiet er det gode forbindelser til Asker, Sandvika og Oslo. Her bor du sentralt med kort vei til flere handelsteder, marka og sjøen. Området inne i Lundekroken er skjermet og bilfritt med et pent opparbeidet fellesområde hvor trivsel og miljø står i fokus.

## PARKERING

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 6201). Det er mulighet for å installere elbillader. Sameiet har avtale med Ohmia for drift og vedlikehold av elbil

ladeanlegg i garasjen. Ordningen inkluderere gratis installasjon av elbil lader.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Lundekroken har en meget sentral beliggenhet på Billingstad i Asker, med kort vei til både Asker sentrum og Sandvika. Her bor du med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, et stort utvalg forretninger og treningssenter, der blant annet SATS, Rema 1000 og Europris ligger i direkte tilknytning til sameiet.

Samtidig som du bor sentralt og har kort vei til det meste, kan Lundekroken også friste med rolige omgivelser og et meget pent opparbeidet fellesområde der trivsel og miljø står i fokus. Et flott lekeområde, fotballbane og flere sittegrupper legger til rette for at både små og store skal trives. Her er det godt å bo!

### Barnehager og skoler

Området sogner til Billingstad barneskole (1-7 kl.) og Torstad Ungdomsskole. For de yngste barna er det flere barnehager i området, deriblant Mellom Nes FUS barnehage, Vekstbarnehagen, Holmen menighets barnehage og Læringsverkstedet barnehage rett ved Billingstad stasjon.

### Offentlig kommunikasjon

Det er meget god offentlig kommunikasjon med togstasjon på Billingstad og Slependen, og dermed kort vei til Asker, Sandvika og Oslo. Videre er det bussholdeplass langs Billingstadsletta der det går ekspressbuss til Oslo og vanlig rutebuss.

Sandvika stasjon er knutepunkt for kollektivtrafikk med gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger og praktisk for pendlere. Her kommer du raskt til Nationaltheatret på kun 13 min og til Drammen på ca. 18 min.

### Tur og rekreasjon

Den lange kystlinjen kan friste med både båtliv, flotte strender, idylliske badeplasser og fine turstier. Et populært turmål er veien bort til Nesøya og videre ut til Vendelsundet. Der kan du om sommeren ta kabelfergen over til Brønnøya (om vinteren er det fast bro). På Brønnøya er det bilfritt med flere idylliske plasser hvor man kan nyte medbrakt mat og drikke til flott fjordutsikt.

Trives du bedre i skog og mark kan Vestmarka by på et rikt og variert utvalg av turstier med fine turmuligheter og flotte toppturer for hele familien. Skaugumsåsen er et yndet turmål for mange med fantastisk utsikt over Oslofjorden.

Vinterstid er det milevis med oppkjørte skiløyper i Vestmarka fra Vestmarksetra utfartsparkering (kun få minutter med bil fra leiligheten). Dersom du ønsker å stå alpint er det kort vei til Kirkerudbakken skisenter. Her kan du spenne på deg skiene og kose deg i skibakkene. Kirkerudbakken har blitt betydelig oppgradert de siste årene og er Bærums største alpinanlegg for slalåm, freestyle og snowboard. Kirkerudbakken har både varmetue, skiskole og skiutleie.

### Kadettangen og Kalvøya

Rett nedenfor Sandvika sentrum ligger Kadettangen, et meget flott og populært område med bla. badestrand, stupetårn og kiosk. Herfra kan du rusle over broen til Kalvøya, enda et populært område med både store gressletter og bortgjemte små bukter. Et yndet sted for både avslapping og trening. Her er det populært å tilbringe tiden om sommeren for både store og små.

På bryggen ved Kadettangen ligger fergene Rigmor og Rigfar som tar deg ut på fjorden. Fergeturene stopper på flere av de fine øyene i Oslofjorden. Hva med en hyggelig sykkel- eller spasertur på Brønnøya, bade på Borøya/Langåra, fiske ved Langåra, teltovernatting på Borøya/Langåra eller overnatte i kystledhytten "Butikken" på Langåra.

### Sandvika sentrum

Sandvika sentrum ligger kun 5 minutter unna med bil. Sandvika er et administrativt senter i Bærum kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, kino, bibliotek, m.m. Sandvika sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne i Sandvika Storsenter og ute i gågatene. Sandvika har et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her kommer man over smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler, både til lunsj og middag. For de kulturinteresserte kan Bærum kulturhus tilby et tett program av konserter med flere kjente artister, samt teaterforestillinger, m.m. Kulturhuset har en sentral beliggenhet i Sandvika og er sammen med Rådhuset byens mest markante arkitektoniske bygning.

### Sandvika storsenter

Senteret har 200 butikker og et rikelig utvalg av sko, mote, interiør og elektronikk. Sandvika er et populært handlested med flere hyggelige spisesteder. Her er mulighetene mange til å komme over små og store skatter i de mange butikkene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av leiligheter med en god miks av folk i alle aldre.

### TOMT

Eiet tomt, 22089 kvm

Det er gatebelysning langs adkomstveier og fellesarealene er pent opparbeidet med trær, busker og blomster. Det er lekeplass, fotballbane, sandkasse og sittegrupper på feltet.

### ADKOMST

Se vedlagt kartskeisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## Innhold

## INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Leilighet

BRA 74 m<sup>2</sup>

- BRA-i 74 m<sup>2</sup>: Alle rom i leiligheten

- TBA 9 m<sup>2</sup>: Veranda

Bod i kjeller

BRA 5 m<sup>2</sup>

- BRA-e 5 m<sup>2</sup>: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Over grunnmur har bygningen yttervegg av bindingsverk i tre og betong.

Utvendig fasadekledning består av ytterpanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med ramme og karmen i tre med isolerglass. Inngangsdør i tre. Terrassedør i tre med isolerglass i trekarmen. Utgang til overbygget veranda på 9 kvm i betongkonstruksjon fra stuen.

## Det er ingen TG3 i tilstandsrapporten

### Grunnlag for TG2 i tilstandsrapporten

#### Bad: Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje samt at det registreres hulrom / bom under fliser på vegg mot naboileilighet og i dusjsone, samt et sprekt flishjørne nede ved høyre dusjdør. Dører til servantskap med noe slitasje på frontene. Det registreres også fuktmekker / avflassing av maling til gerikter på dør.

#### Bad: Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert over halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk, samt manglende dokumentasjon for våtrommet.

#### Kjøkken

Vurderes da det forekommer noe bruksmerker og slitasje på innredning benkeplate og fronter. Det registreres ingen komfyrvakt ved koketopp eller lekkasjestopper under oppvaskkum som var et krav etter 2010. Det anbefales å montere dette.

#### Vinduer og ytterdører

Vindu på soverom med tidligere fuktskade / merker i karm og foring. Det fremkommer også noe fuktmerker på foringer til flere vinduer i leiligheten, det er målt med pigg i trevirke og gjort fuktsøk uten å få unormale utslag.

## BRUKSAREAL

Bruksareal: 79 kvm

## BODER

Det medfølger bod i kjeller på 5 kvm.

## Standard

### STANDARD

#### Beskrivelse av innvendige overflater:

- Vegger: Fliser på bad. Malte overflater i entré, stue, kjøkken og alle soverom
- Himling: Malte overflater i entré, bad, stue, kjøkken og alle soverom
- Gulv: Fliser på bad. Parkett i entré, stue, kjøkken og alle soverom.

#### Utstyrt:

- Balansert ventilasjon
- Sikringsskap med automatsikringer

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette lyse fronter fra Sigdalkjøkken. Benkeplate i tre. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av rør-i-rør og avløp av plast. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

#### Bad

Baderom fra byggeår med fliser på vegg og malt himling. Dusjhjørne med dusjdører og hånddusj. Gulvmontert toalett. Servantskap med servant og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon på i himling. Fordelerskap for vannrør.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2011 som omhandler blokk nr. 26, 28 og 30.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Det er elektrisk oppvarming med varmekabler på badet. Panelovner i øvrige rom.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -  
Energikarakter C

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker p.t.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 188,- pr.mnd.

Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV og internett, varmt vann, brøyting/strøing/feiing, drift og vedlikehold av fellesarealer/bygg/garasje/heis, forretningsførsel, vaktmester, strøm til fellesarealer m.m.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ikke felles lån på sameiet.

### ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2022 på kr. 227.948,-.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 81402820

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 175 836,- Som sekundærbolig Kr. 4 468 175,-

### SAMEIE

Sameie: Lundekroken 19-34, Orgnr: 993370746

### FORRETNINGSFØRER

Saldo Regnskap Risør AS

### STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

### DIVERSE

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger også. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

**Følgende servitutter er på eiendommens grunnboksblad:**

1949/1967-1/100 Bestemmelse om gjerde

31.03.1949

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3203-32/35/0/3

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/848080-1/200 Best. om adkomstrett

11.10.2012

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:39 Bnr:9

Bestemmelse om kulvert

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### UTLEIE

Leiligheten kan leies ut.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

### REGULERING

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse etter reguleringsplan for LUNDEKROKEN, GBNR. 32/35 M.FL. datert

30.11.2004.

Reguleringsplan under arbeid:

Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru.

ID 2021019

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021019>)

Angående planer for E18 se Statens vegvesens nettside:

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/ramstadsletta-nesbru/>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000,-))

-----  
kr 144 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 894 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 904 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnhonorar/tilrettelegging kr. 14.500,-,

oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,- pr stk.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies

opp har megleren krav på dekning for

påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAKSNUMMER

85-24-0096

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. 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 og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. 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. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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 "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. 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. 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.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig

forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

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

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

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

næringsvirksomhet.

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

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

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

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Fredrik von Krogh

### **SAKSBEHANDLERE**

Håkon Bekkeli

EIE Asker

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 47 82 09 / E-post: [hbe@eie.no](mailto:hbe@eie.no)

王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



DITT NYE  
HJEM?

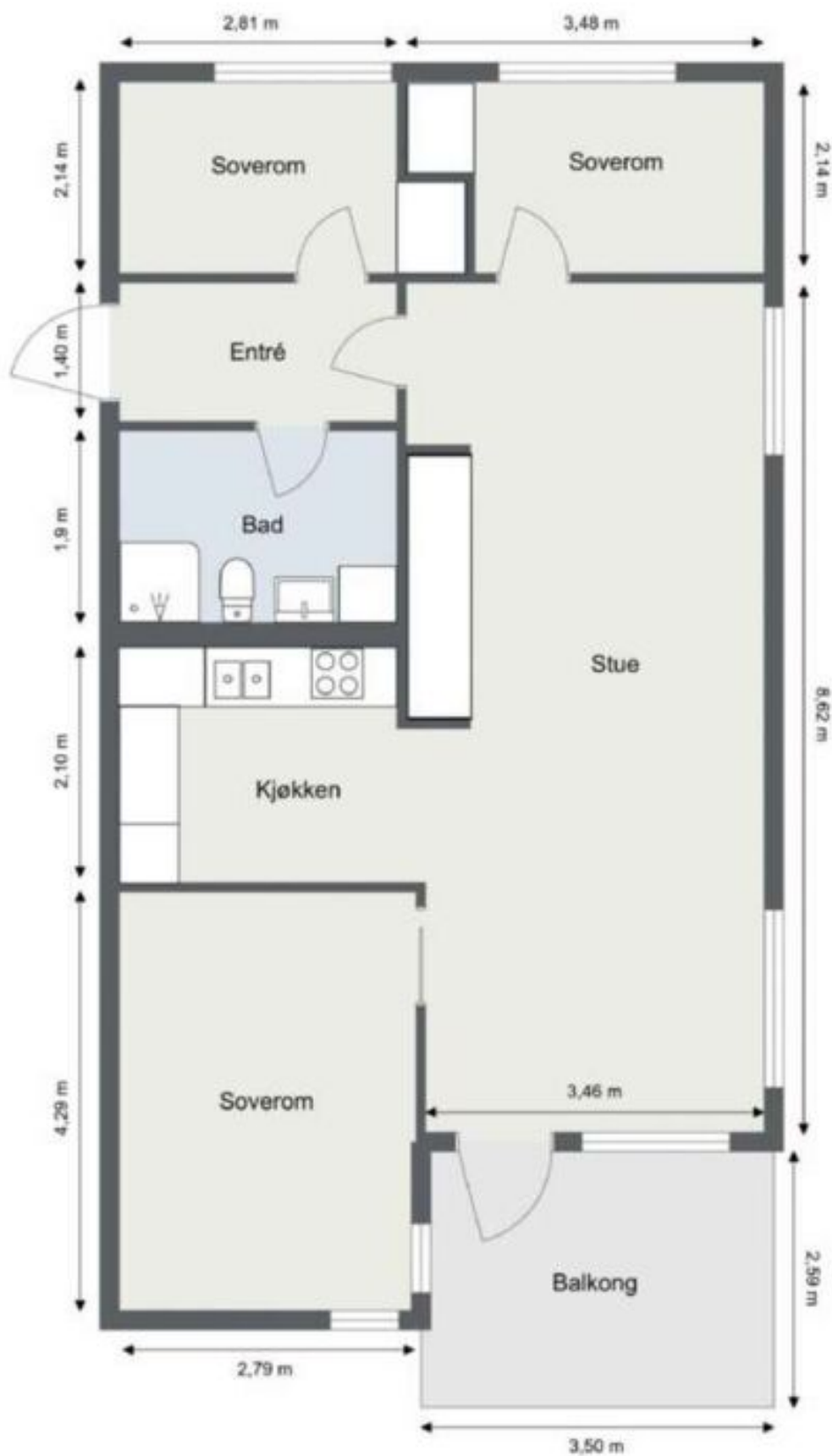












**Lundekroken 26, 1396 Billingstad**

Gnr:32, Bnr: 35, Snr: 155

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)











# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

















































































































































































































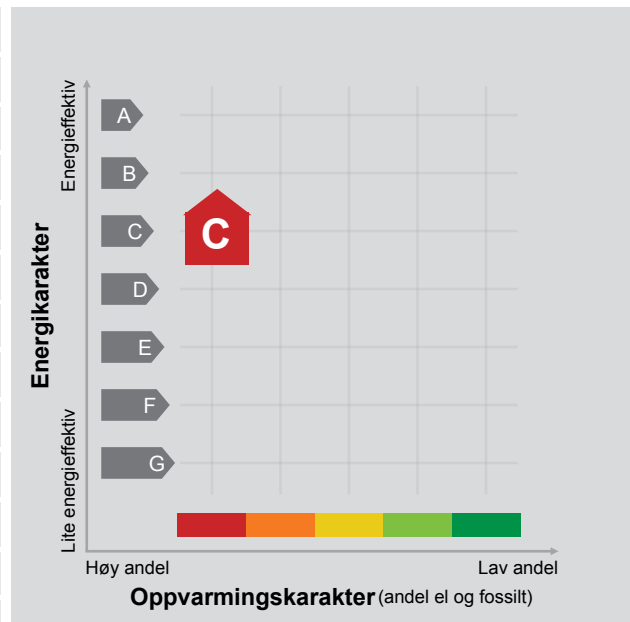
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Lundekroken 26                       |
| Postnummer        | 1396                                 |
| Sted              | BILLINGSTAD                          |
| Kommunenavn       | Asker                                |
| Gårdsnummer       | 32                                   |
| Bruksnummer       | 35                                   |
| Seksjonsnummer    | 155                                  |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 300014409                            |
| Bruksenhetsnummer | H0201                                |
| Merkenummer       | fbbae316-8fb4-4f3b-942b-7545ec828014 |
| Dato              | 21.05.2024                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2011         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 74           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

## Teknisk installasjon

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk             |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lundekroken 26  
Postnummer: 1396  
Sted: BILLINGSTAD  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0201  
Dato: 21.05.2024 13:24:21  
Energimerkenummer: fbbae316-8fb4-4f3b-942b-7545ec828014

Kommunennummer: 3203  
Gårdsnummer: 32  
Bruksnummer: 35  
Seksjonsnummer: 155  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300014409

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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



### **Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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



Skatteetaten

Dato  
21.05.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON BEKKELI  
LUNDEKROKEN 1 H0101  
1396 BILLINGSTAD

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3203 ASKER**

Gnr 32            Bnr 35            Fnr 0            Snr 155

### Eiendommens adresse:

Lundekroken 26, 1396 BILLINGSTAD

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 1 175 836 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 468 175 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Trivselsregler Sameiet Lundekroken 19 – 34

## 1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

## 2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

## 3. STØY

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.

På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskapseligheter bør naboer varsles.

## 4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbeholdere.

## 5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Sykler, barnevogner og handlevogner skal ikke settes i inngangspartier eller trappeoppgangene.

Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealet.

Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene, men oppbevares inne i leiligheten eller bæres ned til søppelbodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold osv., ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

## 6. FASADER

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen.

Det er ikke tillatt med parabolantennor på balkong/vegg/tak.

Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for den/de enkelte bygg. Valg av markisetype/-farge skal forelegges styret for godkjenning. Styret vil jobbe for at sameiet kan nyte godt av en evt. rammeavtale med markiseleverandør.

## **7. EGNE TERRASSER**

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

## **9. SPORTSBOD**

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i sportsboden.

## **10. GARASJE**

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis dekk) er forbudt.

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

## **11. GJESTEPARKERING**

Alle gjester til Lundekroken skal parkere i U-2 (kundeparkeringen). Betalingssatsene fremgår av oppslag på P-automatene hvorav den 1. timen er gratis. Parkering over flere dager (eks. helgeparkering) er rimeligere en døgnprisen.

Dersom det er behov/ønske om mer permanent gjesteparkering, alt. besøkskort for egne gjester, ta kontakt med parkeringsselskap som drifter kundeparkeringen for kjøp av slikt.

Ingen gjester skal parkere i U-1 (boligparkeringen).

## **12. BILTRAFIKK PÅ INTERNVEIENE**

Internveiene skal kun benyttes ved evt. inn/utflytting.

## **13. AVFALLSHÅNDTERING**

Alt restavfall skal kastes i oppsatte søppelboder. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Søppel må ikke plasseres utenfor plastbeholdere, og det må påses at lokkene alltid er tillukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

Plast og papir skal kastes i eget rom avsatt for dette (gavlvegg til Hus 1 mot vest).



Annet avfall som eksempelvis møbler, brun-/hvitevarer og glass/metall skal fjernes av den enkelte beboer til offentlige mottakssteder avsatt for dette.

#### **14. PLENER**

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende. Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute. Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

#### **15. DUGNAD**

For å holde driftskostnadene nede, samt bidra til et mer sosialt fellesskap må alle delta på en vårdugnad. Denne skal avholdes hvert år før 17. mai. Manglende oppmøte på dugnad medfører en "avgift" til seksjonseier, fastsatt av styret for hvert år.

Til denne dugnaden vil det bli satt opp containere for kasting av avfall som ikke følger avtalte avfallshåndteringer.

#### **16. PRIVATE UTEAREALER**

Private utearealer skal vedlikeholdes/stelles jevnlig av eier.

For vedlikehold av terrassebord anbefales at det brukes samme type beis slik at fargeforskjeller unngås.

#### **17. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER**

Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret

#### **18. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE**

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftelig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av referat fra sameiermøte hvem som til enhver tid sitter i styret.

#### **19. ERSTATNINGSANSVAR**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.

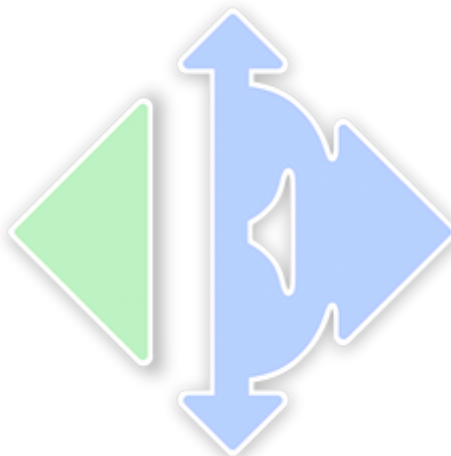
Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

#### **20. GYLDIGHET**

Herværende trivselsregler er vedtatt i sameiermøte 04.05.2010

Selveierleilighet (i blokk)  
Lundekroken 26  
1396 Billingstad



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 4 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Mikkel Degland**

Dato: 06/05/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

*Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.*



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

**EIENDOMSDATA:**

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:32, Bnr: 35                                    |
| Hjemmelshaver:  | Eskil Schanche                                     |
| Seksjonsnummer: | 155                                                |
| Festenummer:    | 0                                                  |
| Andelsnummer:   | Ideell andel 1/1                                   |
| Byggeår:        | 2011                                               |
| Tomt:           | Felleseie tomt 22089 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | Asker                                              |

**BEFARINGEN:**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Eie Asker                  |
| Befaringsdato:      | 06.05.24                   |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3            |
| Vann:               | Tilkoblet offentlig nett   |
| Avløp:              | Tilkoblet offentlig nett   |
| Adkomst:            | Adkomst fra offentlig vei. |

**OM TOMTEN:**

Felleseie tomt på 22089 m<sup>2</sup> med gatebelysning langs adkomstveier og fellesarealene er pent opparbeidet med trær, busker og blomster.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Over grunnmur har bygningen yttervegg av bindingsverk i tre og betong. Utvendig fasadekledning består av ytterpanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass. Inngangsdør i tre. Terrassedør i tre med isolerglass i trekarmen. Utgang til overbygget veranda på 9 m<sup>2</sup> i betongkonstruksjon fra stuen.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Velholdt leilighet med god standard fra byggeår. Leiligheten har normal bruksslitasje på overflater med noen synlige bruksmerker, for eksempel på gulv, kjøkken, bad og overgang vegg til himling med små sprekke-dannelser. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.



**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmekabler på bad. Panelovner i øvrige rom.

**ROMHØYDER:**

2. etasje: entré 2,42m, bad 2,21m - 2,25m, stue 2,42m, kjøkken 2,42m, 3 soverom 2,41m - 2,42m.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne leiligheten.

[www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no) / [www.propcloud.no](http://www.propcloud.no) / [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) / [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no)

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****VEGGER:**

Fliser på bad.

Malte overflater i entré, stue, kjøkken, 3 soverom.

**TAK/HIMLING:**

Malte overflater i entré, bad, stue, kjøkken, 3 soverom.

**GULV:**

Fliser på bad.

Parkett i entré, stue, kjøkken, 3 soverom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst om.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:                   | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Etasje 2                  | 74    |       |       | 9   | 74                   |                      |
| Kjeller: bod i felles rom |       | 5     |       |     |                      |                      |
|                           |       |       |       |     |                      |                      |
|                           |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING               | 74    | 5     |       | 9   | 74                   |                      |
| SUM BRA                   | 79    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

2. Etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, 3 soverom.

**BRA-e:**

Kjeller: bod i felles kjellerrom.

**MERKNADER OM AREAL:**

I tillegg til leilighetens arealer følger en kjellerbod med areal ca 5 m2. Boden er påvist av oppdragsgiver - vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. Boden er tatt med i beregningen som BRA-e. Det er en balkong på ca 9 m2 med utgang fra stuen tatt med som TBA.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i boligen som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand, med enkelte sår/hakk/rift/sprekker i overflater som forekommer. Se nærmere beskrivelse på side 9 i rapporten.



**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i kjeller i felles garasjeanlegg (plass nr. 6201 påvist av eier). Inngang fra kjelleretasjens fellesarealer og elektrisk port ved inn- og utkjøring.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Eskil Schanche og Mikkel Degland (tlf.:93624183)

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



# Bærum Takst og Eiendom

06/05/2024

Mikkel Degland



**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.  
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderom fra byggeår med fliser på vegg og malt himling.  
 Dusjhjørne med dusjdører og hånddusj.  
 Gulvmontert toalett.  
 Servantskap med servant og ett greps blandebatteri.  
 Opplegg for vaskemaskin.  
 Ventilasjon på i himling.  
 Fordelerskap for vannrør.

**TG2:**

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje samt at det registreres hulrom / bom under fliser på vegg mot naboleilighet og i dusjsone, samt et sprekt flishjørne nede ved høyre dusjdør. Dører til servantskap med noe slitasje på frontene. Det registreres også fuktmeker / avflassing av maling til gerikter på dør.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen. Luftespalte registrert under dørblad.

Ikke registrert hulrom eller bom under flis, selv om det kan forekomme da det er tatt stikkprøver på befaringsdagen.

Merk: Noe slitasje på fuger i dusjsone, men ellers normal bruksslitasje. Én stk flis på gulv i dusj med avskalling i overflaten.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble utført fuktsøk overflater og gjort fuktsøk med noe forhøyede verdier rundt våtsone. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot våtsone da denne går mot naboelilighet og kjøkken. Det er også vurdert å ikke bryte eventuelle branceller i tilstøtende vegg da denne antagelig fungerer som sjakt for resten av leilighetene over og under leiligheten. Målingene for RF fra inne på badet viser følgende: RH 39,4 %, temperatur 23,9 grader C og duggpunkt 9,3 grader C.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk, samt manglende dokumentasjon for våtrommet.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette lyse fronter fra Sigdalkjøkken. Benkeplate i tre. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av rør-i-rør og avløp av plast. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Innredningen har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Noe bruksmerker og slitasje på front til oppvaskkum og front over ventilator.

TG2:

Vurderes da det forekommer noe bruksmerker og slitasje på innredning benkeplate og fronter. Det registreres ingen komfyrvakt ved koketopp eller lekkasjestopper under oppvaskkum som var et krav etter 2010. Det anbefales å montere dette.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Stue:

3-stavs parkettgulv. Malte overflater på vegg og himling. Utgang til balkong.

Entré:

3-stavs parkettgulv. Malte overflater på vegg og himling. Sikringsskap mot baderom.

Soverom 3stk:

3-stavs parkettgulv. Malte overflater på vegg og himling. Garderobeskap.

TG1:

Etasjeskiller og gulv på grunn:

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Skjevheter i gulv/etasjeskillere målt til 4 mm totalt i stuen og 3 mm totalt på soverom.

Det registreres normal bruksslitasje samt noe hakk/merker, mindre oppsprekking i overflater i himlinger og hjørner.



**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2010.

Swedoor inngangsdør fra byggeår, B30 / 35 dB.

Innvendige hvitmalte slette dører med flate terskler for tilluft til rommene.

Vinduer og ytterdør ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merk:

Det fremkommer noe bruksmerker på dører og vinduer, mindre kosmetiske detaljer. Vrider til balkongdør har behov for etterstramming / justering.

TG2:

Vindu på soverom med tidligere fuktskade / merker i karm og foring. Det fremkommer også noe fuktmerker på foringer til flere vinduer i leiligheten, det er målt med pigg i trevirke og gjort fuktsøk uten å få unormale utslag.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong på ca. 9 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

Gulvoverflater i betong. Rekkverk i tre og stål. Rekkverkhøyde målt til 102 cm fra gulvet.

Overflatene med normal bruksslitasje.

Merk: terskel til balkongdør er relativt flat og har ingen oppkant. Konstruksjonen er overbygget og det er begrensede mengder snø og vann som vill treffe inn ved karm fra utside. Det anbefales allikevel å holde dette under observasjon og holde området ved dør fritt for evt. snø på vinterstid.

**Merknader:****6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår.  
Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på bad med siklemikk og avrenning for eventuelt lekkasjevann mot sluk i våtrom.  
Tilknyttet felles varmtvann. Avløpsrør av plast. Gulvmontert toalett.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det bemerkes at lokale stoppekraner i fordelerskap har vært noe harde ved stengning på befaring, rørlegger har i følge eier vært innom etter befaring og byttet hendel til varmtvann ved stoppekran i fordelerskap og funksjonstestet begge to i etterkant.

**Merknader:** Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Tilknyttet felles varmtvann i følge eier.

**Merknader:**

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon i leiligheten fra byggeår. Mekanisk avtrekk på kjøkken med insp. luker i kasse ved himling.  
Ventil i himling på bad via felles avtrekk / anlegg.  
Det er ikke kontrollert om luftmengden er stor nok, tatt kontroll av felles anlegg eller filter for balansert ventilasjon da system for denne er felles i følge eier.

**Merknader:**

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det elektriske anlegget ble installert i 2011  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.



Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 7 kurser, en hovedbryter og to stk reserve iht. oversikt.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det er ikke framlagt samsvarserklæring for nytt anlegg. Det anbefales at denne legges frem for leiligheten, da det skal være en del av dokumentasjon tilhørende leiligheten.

**Merknader:** Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

**Tilleggsopplysninger:**

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I følge eier er det ikke gjort endringer i leiligheten siden overtagelse annet enn maling av overflate i stuen.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje samt at det registreres hulrom / bom under fliser på vegg mot naboileilighet og i dusjsone, samt et sprekt flishjørne nede ved høyre dusjdør. Dører til servantskap med noe slitasje på frontene. Det registreres også fuktmeker / avflassing av maling til gerikter på dør.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert over halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk, samt manglende dokumentasjon for våtrommet.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Vurderes da det forekommer noe bruksmerker og slitasje på innredning benkeplate og fronter. Det registreres ingen komfyrvakt ved koketopp eller lekkasjestopper under oppvaskkum som var et krav etter 2010. Det anbefales å montere dette.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Vindu på soverom med tidligere fuktskade / merker i karm og foring. Det fremkommer også noe fuktmerker på foringer til flere vinduer i leiligheten, det er målt med pigg i trevirke og gjort fuktsøk uten å få unormale utslag.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



## **VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNDEKROKEN 19 – 34**

(Sist endret på ordinært årsmøte den 3. mai 2018)

### **§ 1 Navn, eiendommen m.v.**

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lundekroken 19 - 34, beliggende på eiendommen gnr. 32, bnr. 35 i Asker kommune.

Eiendommen består av boliger, næringsarealer samt fellesarealer ute og inne.

Eiendommen oppdeles i 198 eierseksjoner innenfor sameiet, hvor seksjonene 1, 2, 4 og 5 er næringsseksjoner.

Seksjon 1 kan benyttes til handelsvirksomhet, herunder handel med dagligvarer, kontorer, helsevirksomhet, treningssenter, parkering og lager.

Seksjon 2 kan benyttes til parkering og lager.

Seksjon 4 kan benyttes til handelsvirksomhet, kontorer, helsevirksomhet og trenings-senter.

Seksjon 5 kan benyttes til parkering og lager.

Sameiet kan vedta egne vedtekter som regulerer forholdet mellom boligseksjonene, jfr. punkt 10.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseierens eierbrøk eller rettsstilling for øvrig i sameiet.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes inneareal, der parkerings-areal er vektet 50 % lavere enn øvrig relevant inneareal.

### **§ 2 Råderett, enerett til bruk av visse arealer m.v.**

#### **2.1 Råderett over seksjon og bruksenhet**

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

#### **2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning vedrørende disse**

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av enkelte arealer og om dekning av kostnader vedrørende disse:

| AREAL                                                                                                                                | SEKSJONSEIER SOM HAR ENERETT                                                                                                                                 | KOSTNADSDEKNING                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Fellesareal i plan U2.                                                                                                               | Seksjon 1 og 2.<br><br>Boligseksjonene og seksjon 5 har dog rett til adkomst ut fra parkeringsplasser i plan U1.                                             | Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 2 i forhold til eierbrøk.               |
| Fellesareal i plan U1.                                                                                                               | Boligseksjonene og seksjon 5.<br><br>Seksjon 1 og 2 har dog rett til nødvendig adkomst (inn/ut) via trappeløpene/heiser til/fra parkeringsplasser i plan U2. | Dekkes i sin helhet av boligseksjonene og seksjon 5 i forhold til eierbrøk. |
| Alt innvendig fellesareal i plan 1.                                                                                                  | Boligseksjonene.<br><br>Seksjon 1 og 2 har dog rett til nødvendig adkomst (inn/ut) via trappeløpene/heiser til/fra parkeringsplasser i plan U2.              | Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.              |
| Alt innvendig fellesareal i plan 2 – 6.                                                                                              | Boligseksjonene.                                                                                                                                             | Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.              |
| Alle utvendige tak over areal vedrørende næringsseksjonene, med unntak av areal som tidligere inngikk i hoveddel samleseksjon bolig. |                                                                                                                                                              | Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 4 i forhold til eierbrøk.               |
| Alle utvendige tak over areal som tidligere vedrørte samleseksjon bolig, dog ikke utvendig tak over plan U1.                         |                                                                                                                                                              | Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.              |



| AREAL                              | SEKSJONSEIER SOM HAR ENERETT | KOSTNADSDEKNING                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utvendig fellesareal på bakkeplan. |                              | Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 4 samt boligseksjonene i forhold til eierbrøk, dog slik at for alt utvendig tak over hele plan U1 er boligseksjonene økonomisk ansvarlige, i forhold til eierbrøk, for at dekket er tett slik at det ikke oppstår lekkasjer til underliggende plan. |

### 2-3 Generelt

Eneretten som angitt i punkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer. Dersom, og i den utstrekning, eierseksjonsloven (ESL) skulle anses å være til hinder for dette, skal enebruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter ESL.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i punkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Eneretten gir seksjonseierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og eventuelt fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Kostnader knyttet til disse arealer er seksjonseierne ansvarlig for som angitt i punkt 2.2.

Indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere som skiller boligseksjonene og næringsseksjonene, såfremt ikke annet følger av punkt 2.2. Vedlikeholdsplikten på oversiden av dekker/etasjeskillere gjelder alt vedlikehold av dekker, herunder membraner og sluk. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/ etasjeskillere er henholdsvis boligseksjonene, på den ene side, og den aktuelle næringsseksjonen under dekket/etasjeskillet, på den annen side, ansvarlig for, med lik kostnadsandel (halvparten) på hver.

Bruken av bruksenheter og av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere.

### **§ 3 Vedlikehold, felleskostnader m.v.**

#### 3.1 Vedlikehold m.v.

Hver seksjonseier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon (hoveddel og tilleggsdel), herunder besørge og bekoste vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Vedlikehold av arealer som er undergitt enerett som angitt i punkt 2, forstås av den/de aktuelle seksjonseieren(e), og kostnadene dekkes som angitt i punkt 2.

Boligseksjonene skal alene bekoste og besørge vedlikehold av fasaden (over bakkeplan) rundt/utenfor boligseksjonene. Seksjon 1 og seksjon 4 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av fasaden (over bakkeplan) rundt/utenfor sine respektive seksjoner. Det vises for øvrig til punkt 2.

Seksjon 1 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av utvendige rømningsinnretninger (trapper m.v. samt tilhørende og tilknyttede utvendige anlegg over bakkeplan) som utelukkende vedrører seksjon 1. I tillegg skal seksjon 1 bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier er ryddet og fri for stengsler og annet som kan hindre rømning, herunder at snø og is er fjernet i forsvarlig omfang, samt bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier ellers tilfredsstiller offentlige andre relevante krav. Det som følger av dette avsnitt, gjelder tilsvarende for rømningsdører m.v. i seksjon 1 som har direkte adkomst til bakkeplan.

Seksjon 4 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av utvendige rømningsinnretninger (trapper m.v. samt tilhørende og tilknyttede utvendige anlegg over bakkeplan) som utelukkende vedrører seksjon 4. I tillegg skal seksjon 4 bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier er ryddet og fri for stengsler og annet som kan hindre rømning, herunder at snø og is er fjernet i forsvarlig omfang, samt bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier ellers tilfredsstiller offentlige andre relevante krav. Det som følger av dette avsnitt, gjelder tilsvarende for rømningsdører m.v. i seksjon 4 som har direkte adkomst til bakkeplan.

Såfremt annet ikke er forskrevet i punkt 2 eller i punkt 3.1 her, skal vedlikehold av fellesarealer forstås av seksjonseierne i fellesskap.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vinduer og ytterdører. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Oppsetting av markiser kan kun skje etter godkjenning av sameiet.

#### 3.2 Felleskostnader

Med mindre noe annet følger av vedtektene, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordeling av kostnadene.



I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter å gjennomføre vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne kostnader anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige felleskostnader som i all hovedsak forårsakes av eller er til nytte for én seksjon/seksjonstype, for eksempel kostnader til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

Sameiet kan beslutte å innkreve et månedlig beløp (forskudd akonto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende felleskostnader og fremtidige vedlikeholds-kostnader m.v.

### 3.3 Panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. ESL § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **§ 4 Forsikring, skade**

Sameiet skal tegne huseierforsikring for eiendommen. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Uten hinder av det som foreskrives i første avsnitt under punkt 4 her, har en eier av en næringsseksjon anledning til selv å tegne og bekoste forsikring for sin næringsseksjon, dersom dette er mulig og er rimeligere. I så tilfelle skal den aktuelle næringsseksjonen ikke belastes kostnader til forsikring over felleskostnadsregnskapet.

Den enkelte seksjonseier plikter å tegne vanlig nødvendig forsikring for sin bruksenhet.

## **§ 5 Ettersyn m.v.**

Sameiet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## **§ 6 Årsmøte m.v.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter andre avsnitt under punkt 4 her.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll fra årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Velge to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.
2. Behandle styrets årsberetning.
3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
4. Behandle forslag til driftsbudsjett.
5. Fastsette felleskostnader (akonto).
6. Velge styremedlemmer og varamedlemmer, samt vedta godtgjørelse til disse.
7. Saker som er foreslått av seksjonseierne.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

## **§ 7 Stemmevekt, flertallskrav m.v.**

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

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

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



En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Med mindre annet følger av eierseksjonsloven eller vedtektene gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar vedtektsendringer med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder (jf. dog siste avsnitt under punkt 7 her):

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike utover det som er angitt i punkt 2 og punkt 3,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene eller vedlikehold enn bestemt i vedtektene,
- d) endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jfr. punkt 2.

Beslutninger som utelukkende angår boligseksjonene og således ikke berører næringsseksjonene, kan fattes av boligseksjonenes eiere alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av boligseksjonene alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 1 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 1's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 1 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 2 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 2's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 2 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 4 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 4's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 4 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 5 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 5's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 5 alene.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens flertallskrav og krav om tilslutning.

## **§ 8 Styre m.v.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jfr. punktene 2, 3 og 5, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret har ansvaret for å holde bygningene fullverdiforsikret, jfr. punkt 4.

Det tilligger styret å sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret velges av årsmøtet og skal bestå av minimum 3 maksimum 9 medlemmer inklusive leder. Seksjon 1 skal være representert i styret med minst ett medlem. Lederen velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjen-velges. Dersom styremedlem eller varamedlem selger sin seksjon, må de samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

## **§ 9 Profilerings av næringsseksjonene**

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eierne eller brukerne av næringsseksjonene har anledning til å skille sine virksomheter med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonene og utenfor fellesareal i tilknytning til næringsseksjonene, på et veggområde som strekker seg fra gulvplanet til taket på de innenforliggende næringsarealer.

## **§ 10 Særbestemmelser for boligseksjonene**

Sameiet kan fastsette interne ordensregler m.v. som kun skal gjelde for boligseksjonene, innenfor rammen av sameiets felles regler. I disse interne regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av boligseksjonene.

Kortidsutleie mindre enn 3 måneder er ikke tillatt, jf. § 2-3, siste avsnitt.

## **§ 11 Særbestemmelser for seksjon 4**

Eier av seksjon 4 skal for sin seksjon, i tilknytning til eventuelt eget anlegg for ventilasjon og/eller kjøling, ha rett til å kunne få inn og ut luft til/fra slikt/slike anlegg gjennom yttervegg i direkte tilknytning til egen seksjon. Bortsett fra en utvendig rist på vegg samt kanalene for luft gjennom vegg, skal alt utstyr vedrørende slik ventilasjon/kjøling som nevnt, installeres på innsiden av yttervegg. Eier av seksjon 4 har risikoen for at nødvendige offentlige tillatelser for slikt/slike tiltak vedrørende ventilasjon/kjøling som nevnt, eventuelt blir gitt.

## **§ 12 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse. For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass etter dette avsnitt under punkt 12 her.

Andre avsnitt under punkt 12 her kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av andre avsnitt under punkt 12 her.

\* \* \* \* \*

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven (lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (ESL)).

\* \* \* \* \*

03.05.2018



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | SEIL EIENDOMSMEGLING AS                                             | Oppdragsnr.                       | 85240096                 |
| Adresse                                                                           | Lundekroken 26                                                      |                                   |                          |
| Postnr.                                                                           | 1396                                                                | Sted                              | Billingstad              |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                          |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                          |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2011                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 13                       |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Gjensidige                        | Polise/avtalenr 81402820 |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Eskil                                                               | Etternavn                         | Schanche                 |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tilstandsrapport ifm dette salget

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I**

### **SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Trur det fortsatt er litt uenigheter rundt de nyeste blokker og om de skal være del av det samme sameiet eller ei etc

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









Asker  
kommune

Opsal & Gabrielsen A/S Arkitekter MNAL  
Frognerveien 22

0263 OSLO

**Deres ref.:**  
Tom Holtmann

**Vår ref.:**  
EMYRAN  
S05/3027

**Arkivnr:**  
GBNR 32/35 M.FL.  
L39686/11

**Dato:**  
19.09.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/3027.

**Ferdigattest -32/35 byggetrinn 2 - hus 5 og 6  
Lundekroken Tiltakshaver: Lundekroken Bolig AS/Lundekroken Næring  
AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 5.8.2011, samt ettersendte  
plantegninger bunnledninger, mottatt 16.9.2011.

Plan- og bygningsavdelingen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan-  
og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon  
og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en  
bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er  
fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

Med vennlig hilsen



Eilert Myran  
Ingeniør tilsyn

Kopi:

Lundekroken Bolig AS og Lundekroken Næring AS, c/o Schage Eiendom AS, 0602  
OSLO

## 59h

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30.11.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 15.12.2004.

For rådmannen

Per Christian Hauge.

### **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR LUNDEKROKEN, GBNR. 32/35 M.FL. PLAN DATERT 01.11.04    ENDRET I BYGNINGSRÅDET 24.11.04**

**Endringer, datert 20.3.2013, og vedtatt av Bygningsrådet i møte 10.04.2013, sak 47/13:**

- liten tilføyelse i § 2
- tilføyes/endringer i punktene 10.1, 10.2, 10.3
- nye punkter 5.3 og 10.5

**Endring av § 7.1 vedtatt av Bygningsrådet 18.12.2013, sak 206/13**

#### **§ 1    Planens hensikt**

Hensikten med planen er:

- å legge tilrette for transformasjon av områdene til boligbebyggelse i lavblokker/blokker, eventuelt kombinert med forretning i 1. etasje mot Billingstadsletta,
- å legge tilrette for et boligområde med en variert leilighetsstruktur,
- å sikre et bilfritt bomiljø med tilfredsstillende uteplasser, lekearealer og lysforhold samt skjerming mot trafikkstøy,
- å sikre en gjennomgående, parkmessig grøntstruktur langs Billingstadsletta / Slepndveien, samt en gjennomgående grønn li som bakteppe for bebyggelse og
- å sikre etablering av nødvendige infrastruktur.

#### **§ 2    Reguleringsformål**

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- |              |   |                                    |
|--------------|---|------------------------------------|
| Byggeområder | - | boliger – frittliggende boliger    |
|              | - | boliger - blokkbebyggelse          |
|              | - | kombinasjon, boligblokk/forretning |
|              | - | kontorer                           |



- |                |   |                           |
|----------------|---|---------------------------|
| Trafikkområder | - | offentlige veier          |
| Spesialområder | - | midlertidig anleggsområde |
| Felles områder | - | kjørbar gangvei           |
|                | - | gangareal                 |
|                | - | ballplass                 |
|                | - | gang/lek/opphold          |
|                | - | felles atkomst            |

### § 3 Felles bestemmelser

- 3.1 En utbygging av områdene utover kommuneplanens boligbyggeprogram vil ikke kunne finne sted før det kan dokumenteres at skolekapasiteten og barnehagekapasiteten i området er tilfredsstillende.
- 3.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende deler av reguleringsplan for Slepndkrysset være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen:
- Rundkjøring i krysset Nesøyveien/Nesbruveien vest for E18, inkludert nye ramper til/fra E18 og
  - rundkjøring i Nesøyveien øst for E18, med ramper til/fra E18, samt et fortau med bredde minimum 3 meter over broen.
- 3.3 Før igangsettingstillatelse gis skal regulert atkomst til området ved rundkjøringen samt gang- og sykkelvei langs Billingstadsletta, innenfor planområdet, være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen og kommunen.
- 3.4 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjente planer for regulert G/S og G/S/a veier langs østsiden av planområdet. Anlegget skal være ferdigbygget før brukstillatelse gis.
- 3.5 Innen de enkelte områdene B1 – B4 og FB1 skal utbygging gjennomføres i 1 byggetrinn, dog kan kjellerparkering godkjennes bygget som selvstendig tiltak under forutsetning at det etableres en terrengoverdekning på minimum 50 cm. som opparbeides med parkmessig karakter.
- 3.6 Før det gis igangsettingstillatelse for områdene B1 – B4 eller FB1 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Det skal legges vekt på beplantning for å oppnå et grønt preg i områdene inklusive allè beplantning med trær langs gangveiene. På parkeringskjeller skal trærne plantes i kummer med jorddybde minimum 90 cm. Arealene i område FB1, mellom bebyggelsene og Billingstadsletta, skal opparbeides med parkmessig karakter tilsvarende område K1. Tidligere trerekke langs Billingstadsletta skal reetableres på K1 og videreføres langs FB1. På FB1 skal det plantes ytterligere minst 30 løvtrær i grupper. Leke- og uteoppholdsarealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m<sup>2</sup> pr. bolig. Kjørbare gangveier kan medregnes. I tillegg til områdene FL1 – FL4 skal det etableres mindre lekeplasser nær blokkenes inngangspartier for de minste barna. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent før brukstillatelse gis.

- 3.7 Belysning av offentlige og private trafikkområder skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.
- 3.8 Behov for sikringstiltak mot utglidning i åssiden skal avklares før igangsettingstillatelse til tilliggende bebyggelse gis. Eventuelle sikringstiltak skal behandles etter plan- og bygningslovens § 93 og underlegges en estetisk vurdering.
- 3.9 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor planområdet skal grunnundersøkelser være gjennomført og eventuelle behov for sikringstiltak, også i forhold til omkringliggende bebyggelse, skal være dokumentert.
- 3.10 Innenfor området "terreng og vegetasjon bevares" er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, ikke tillatt.
- 3.11 Før områdene tillates bebygd må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.
- 3.12 Prinsippet om universal utforming skal legges til grunn ved utforming av atkomst og uteoppholdsarealene innenfor planområdet. Minimum 50% av leilighetene skal utformes med Husbankens besøksstandard. Leiligheter på 3 rom eller mer skal få dagslys fra minst 2 sider.
- 3.13 Antall parkeringsplasser skal være som følger:  
Som parkeringsnorm for boliger i blokkbebyggelsen regnes følgende antall plasser pr. bolig:
- |                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| 4-roms leiligheter eller større | 2,0 plasser |
| 3-roms leiligheter              | 1,7 plasser |
| 2- og 1-roms leiligheter        | 1,2 plasser |
- Av disse skal det avsettes 0,2 plasser pr. leilighet til gjesteparkering.

I områdene for frittliggende boliger, forretning og kontor skal antall garasjer og biloppstillingsplasser være i henhold til kommunens veinormaler.

For områdene B1 – B4 samt FB1 skal all parkering skje under terreng.

For område K1 skal minst 75% av parkeringen skje under terreng.

5% av parkeringsplassene i hvert område skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede.

Reserverte plasser for boligene skal være fysisk skilt fra den øvrige parkering.

Gjesteparkering for boligene skal være tilgjengelig til enhver tid.

- 3.14 Lange fasader og store volumer skal brytes for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen. Bebyggelsen i område FB1 skal sees i sammenheng med, og tilpasses, eksisterende bebyggelse i felt K1, sett fra sør. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Det skal legges særlig vekt på at takflatene vil kunne utgjøre en 5. fasade for ovenforliggende boliger.

- 3.15 Transformatoriosk og andre tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.
- 3.16 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være friskt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum.  
Frisktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

#### **§ 4 Område for boliger – frittliggende boliger**

- 4.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundær leilighet på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20% av tomtens nettoareal.  
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.  
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.  
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse.  
Det tillates kun 1 ark, oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.2.
- 4.4 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 4.5 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidig terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

#### **§ 5 Område for boliger – blokker**

- 5.1 Områdene B1 – B4 kan bebygges med boligblokker.  
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankartet. TU beregnes i henhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.  
Bruksareal i kjeller og garasjekjeller regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.



5.2 Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn med inntil 2,5 m over angitt kotehøyde. Heistårn skal integreres i bebyggelsens utforming og inngå i dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse.

5.3 Område B1-b kan tillates sammenføyd med område B1.

## **§ 6 Område for forretning og boliger**

6.1 Område FB1 kan bebygges med forretning i 1. etasje og boligbebyggelse i 2. – 4. etasje. Bruksareal til forretningsformål skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> bruttoareal. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankartet. TU beregnes i forhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

6.2 Bruksareal i kjeller og garasjekjeller regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

6.3 Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn med inntil 2,5 m over angitt kotehøyde. Heistårn skal integreres i bebyggelsens utforming og inngå i dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse.

6.4 Dersom område FB1 benyttes kun til boligformål skal sydlig byggegrense for forretningsetasjen utgå. Bygningsrådet kan da godkjenne at boligblokkens plassering justeres mot syd med henblikk på å øke avstanden noe til blokkene på område B4.

## **§ 7 Område for kontor**

7.1 Område K1 skal benyttes til kontor.  
Det tillates inntil 4 etasjer på eksisterende bygg i område K1. *I tillegg tillates teknisk bygg på inntil 3 meter på maks 100 m<sup>2</sup>. Det skal benyttes samme materialer på teknisk bygg som på bygget for øvrig.* Ved utforming av påbygg skal det legges vekt på estetisk tilpasning til eksisterende kontorbygg.

7.2 Innenfor skravert område, "terreng og vegetasjon bevares," skal eksisterende parkanlegg opprettholdes.

7.3 Innenfor isolasjonsbeltet, særskilt avmerket på plankartet, skal eksisterende vegetasjon bevares som visuell buffer og skjerm mellom boligområdet og kontorvirksomheten.

## **§ 8 Offentlige veier**

8.1 Det skal utarbeides utomhusplan inklusiv planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Forstøtningsmurer skal utføres/forblendes med naturstein. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.  
Beplantningen skal være etablert før veianleggene kan godkjennes ferdigstilt.

## **§ 9 Spesialområde, midlertidig anleggsområde**

- 9.1 Områdene kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Etter avsluttet anleggsperiode og senest sommeren etter ferdigstillelse skal områdene være satt i stand og parkmessig opparbeidet.

## **§ 10 Felles atkomst**

- 10.1 På felles kjørbare gangveier samt offentlig G/S/a-veier tillates kun servicekjøring til boligområdene B1 – B4 samt boligdelen av FB1.

For den delen av felles kjørbare gangveier som grenser til boligområde B1 gjelder følgende:

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon søkes bevart som visuell buffer og skjerm mellom boligområdet og kontorvirksomheten. Innenfor området, men utenfor kjørebanelen, kan tillates oppført avfallshus og overbygget sykkelparkering så fremt slike konstruksjoner ikke kommer i konflikt med friskt og eksisterende trær som skal søkes bevart.

- 10.2 Felles atkomst 001 skal benyttes som atkomst til kjellerparkeringen til forretning og boligblokker samt inn- og utkjøring for servicetrafikk til boligblokkene, som går via garasjekjeller.
- 10.3 Felles atkomstvei 002 skal benyttes som atkomst til bakkeparkering for område K1 samt inn- og utkjøring for servicetrafikk til boligblokkene.
- 10.4 Felles atkomst 003 skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.  
Atkomsten skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.  
Atkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttede eiendommer kan finne sted.
- 10.5 Gangareal G1 og G2 skal være felles for boligene i områdene B1, B2, B3, B4 og FB1.

## **§ 11 Felles lek-/oppholdsområder**

- 11.1 Områdene FL1 – FL4 skal benyttes til felles lek- og opphold for blokkbebyggelsen.
- 11.2 Område FL1 skal opparbeides til ballplass med mykt dekke, eksempelvis gress/kunstgress.
- 11.3 Område FL2 skal fungere som felles ”torg” og samlingsplass for beboerne i områdene og kan opparbeides til dels med fast dekke i naturstein, bord og benker.
- 11.4 Område FL3 skal fungere som sentral lekeplass for småbarn og opparbeides med lekeapparater, sandkasser, bord og benker,

- 11.5 Område FL4 skal opprettholdes som et grøntinnslag for friutfoldelse der det kan legges til rette for en akebakke.

Bjørn Orhagen  
Rådmannen

Per Christian Hauge  
Bygnings- og reguleringssjef



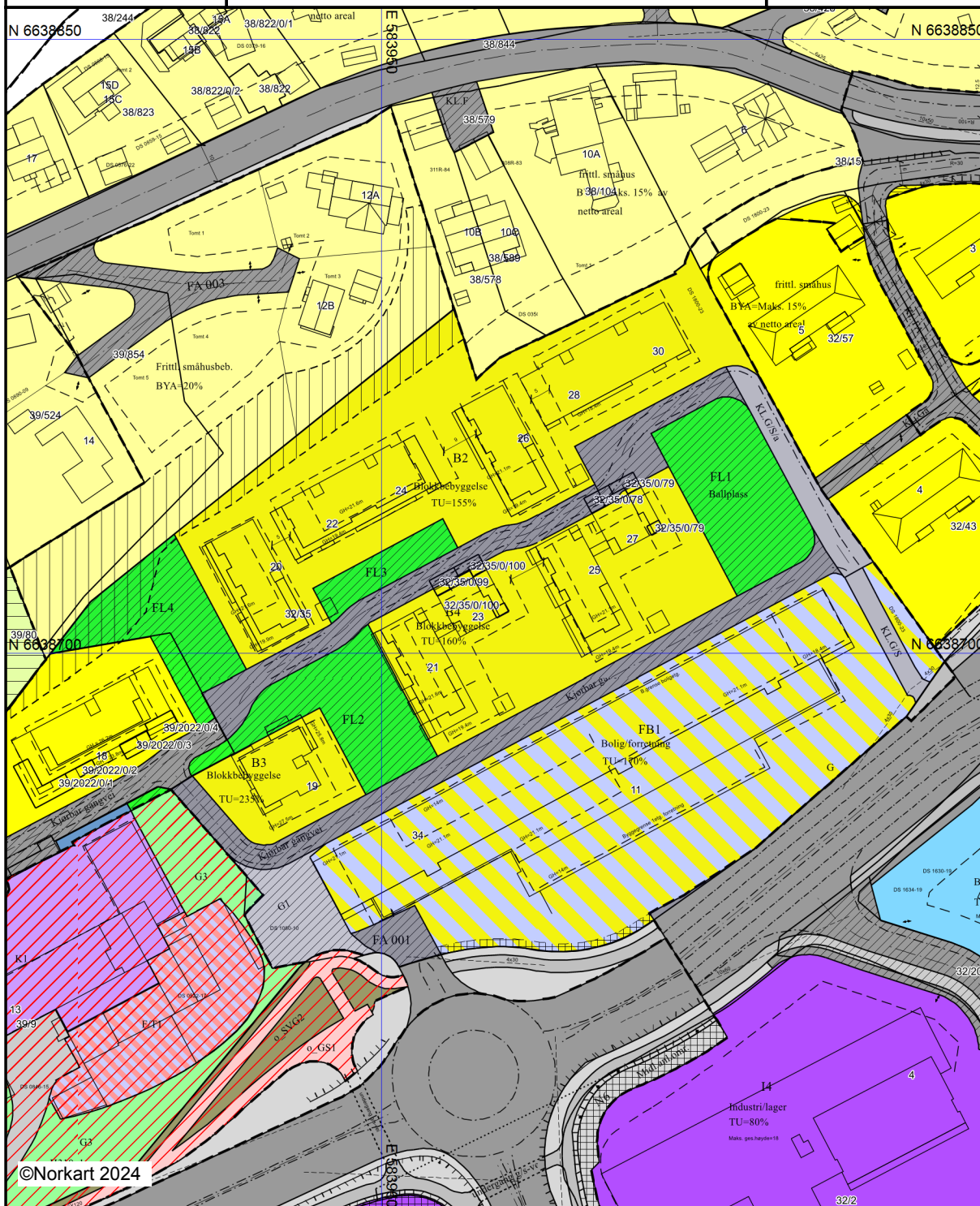


## Reguleringsplankart

Eiendom: 32/35/0/155  
Adresse: Lundekroken 26  
Dato: 08.05.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene til oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

|                                                                                   |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg     |
|  | Frittliggende småhusbebyggelse               |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse                 |
|  | Blokkbebyggelse                              |
|  | Område for kontor                            |
|  | Område for industri/lager                    |
|  | Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner |
|  | Kjøreveg                                     |
|  | Annen veggrunn                               |
|  | Gang-/sykkelveg                              |
|  | Friluftsområde (på land)                     |
|  | Felles avkjørsel                             |
|  | Felles gangareal                             |
|  | Felles lekeareal for barn                    |
|  | Felles grøntanlegg                           |
|  | Bolig/Forretning                             |
|  | Grense for restriksjonsområde                |
|  | Frisiktsone ved veg                          |
|  | Grense for bevaringsområde                   |
|  | Bevaring av landskap og vegetasjon           |
|  | Grense for rekkefølgeområde                  |
|  | Midlertidig trafikkområde                    |

### Reguleringsplan PBL 2008

|                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | Kontor                      |
|   | Forretning/tjenesteyting    |
|  | Kjøreveg                    |
|  | Gang/sykkelveg              |
|  | Gangveg/gangareal/gågate    |
|  | Annen veggrunn - grøntareal |
|  | Grønnstruktur               |
|  | Faresone - Flomfare         |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde  |
|  | Planens begrensning                    |
|  | Formålsgrense                          |
|  | Faresonegrense                         |
|  | Regulert tomtegrense                   |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves       |
|  | Byggegrense                            |
|  | Planlagt bebyggelse                    |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet     |
|  | Regulert senterlinje                   |
|  | Frisiktslinje                          |
|  | Regulert kant kjørebane                |
|  | Regulert kjørefelt                     |
|  | Regulert støyskjerm                    |
|  | Regulert støttemur                     |
|  | Tunnel                                 |
|  | Målelinje/Avstandslinje                |
|  | Avkjørsel                              |
| Abc                                                                                 | Påskrift feltnavn                      |
| Abc                                                                                 | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc                                                                                 | Påskrift utnytting                     |
| Abc                                                                                 | Påskrift bredde                        |
| Abc                                                                                 | Påskrift radius                        |
| Abc                                                                                 | Påskrift kotehøyde                     |
| Abc                                                                                 | Påskrift plantilbehør                  |

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

**Identifiser deg med:**

|                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>BankID</b><br>Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk                    |
|  | <b>BankID på Mobil</b><br>Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk |
|  | <b>Ingen elektronisk ID</b><br>Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud  |

**Om elektronisk budgivning**  
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)  
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271270/skzzaglfzt>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



**Håkon Bekkeli**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

[hbe@eie.no](mailto:hbe@eie.no)

EIE Asker

# Premium rådgivning

## EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







# Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

[eiemeglerbooking.no](https://eiemeglerbooking.no)





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)





EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)