

Æ

Nedre Frydendal 104

1384 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	82
Kort om oss	145

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

Nedre Frydendal 104, 1384 Asker, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 14 Bnr. 5 Snr. 55 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 83 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 83 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Primærrom: 78 kvm, Bruksareal: 83 kvm, BRA-i: 83 kvm, TBA: 12 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

2

BYGGEÅR

1984

TOMT

Fellestomt 17633 kvm

Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Det er også lekeområde og sykkelparkering på tomten.

PRISANTYDNING

4 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Espen Aakernes Takstdato: 23.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 154 100,- pr. 14.08.24

Andel fellesformue: kr. 38 001,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 690 000,- (Prisantydning)

kr 154 100,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 844 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 121 100,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 844 100,-))

kr 122 300,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 966 400,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 975 650,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 950,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, bygningsforsikring, kommunale avgifter og renovasjon, Internett og tv, vaktmestertjeneste, snømåking, gressklipping, trappevask, vedlikehold, administrasjonskostnader, renter og omkostninger andel fellesgjeld m.m.

EIER

Nordkapp sjøfisk as

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en god intern beliggenhet på feltet med fin utsikt og gode solforhold fra morgen til kveld. Planløsningen passer de fleste livsfaser med to soverom, romslig stue/spisestue, to balkonger, bad med opplegg for vaskesøyle, separat toalettrom og stor entré med garderobe. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Her bor du i rolige omgivelser med naturen som nærmeste nabo og umiddelbar nærhet til flotte tur- og skimuligheter. Samtidig er det kun 10-15 min gangavstand til Asker sentrum. Området er kjent for gode oppvekstvilkår med bilfrie internveier, lekeplass rett utenfor døren og barnehage på feltet hvor beboerne har fortrinnsrett. Det medfølger en fast p-plass med tilhørende bod i garasjeanlegget. Ellers rikelig med parkering for gjester og bil nummer to.

PARKERING

Det medfølger en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er opplegg for å installere elbillader på garasjeplassen. Ellers er det rikelig med parkeringsplasser på området for gjester og bil

nummer to.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Nedre Frydendal ligger like ved markagrensen og tilbyr fantastiske friluftsmuligheter både sommer og vinter. Her er det solrikt, usjenert og turterreng i nærheten. Området er kjent for gode oppvekstvilkår med bilfrie internveier, lekeplass rett utenfor hovedinngangen, fotballbane og barnehage på feltet hvor beboerne har fortrinnsrett. Leiligheten har en god intern beliggenhet med flott fellesareal like bak bygget. Sameiet har store grøntområder, plattinger med hagemøbler, grill og piknikbenker til felles bruk. Fra leiligheten er det kort vei til skoler, flere barnehager, kollektivtransport, dagligvarer og marka.

Skole og barnehage

På feltet ligger Frydendal barnehage. Her har beboerne fortrinnsrett. Barnehagens satsningsområder er: Sosial kompetanse, natur, fysisk aktivitet, kultur og tradisjon. Ellers er det flere barnehager innen kort avstand. Boligen sogner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. I Asker er det flere videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon

Det går buss til Asker sentrum fra Semsveien (ca. 250 meter fra leiligheten). Ellers er det fin gangavstand til Asker sentrum og togstasjonen. Asker stasjon er knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direktetog, lokaltog og flytog med hyppige avganger. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 20 min, og til Drammen ca. 12 min. Om det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport er det direkte tilknytning til E18 fra Asker sentrum.

Marka og turmuligheter

Bare en liten gåtur fra leiligheten er det fine turmuligheter og skiløyper, så her ligger forholdene til rette for enkel rekreasjon like utenfor døren. Og kun en liten kjøretur unna ligger Solli. Her er det utfartsparkering med milevis med skiløyper eller stier sommerstid. Det er serveringshytte på Myggheim søndagers vinterstid og på Solli gård hele året. På Solli gård er det mulighet for både middag, bakverk, hesteridning og leie av hytte. Gupu er et annet populært serveringssted i marka, med adkomst både fra Sems vann og fra Vestmarka fra Bærumssiden. Området byr også på flere DNT-hytter.

Semsvannet er et annet populært utfartssted. Her går, sykler og løper folk rundt vannet. Etter en tur rundt vannet kan man nyte en vaffel og en kaffekopp på Nakuhel. Semsvannet er et meget vakkert sted, som ble kåret til Askers tusenårssted.

Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shopping muligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har hele 70 varierte butikker å velge mellom,

mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, teater sal og galleriutstilling. Radar kafé og -scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av rekkehus og leiligheter samt noe villabebyggelse. Dette er med på å skape en god mikks av folk i alle aldre.

TOMT

Fellestomt, 17633 kvm

Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Det er også lekeområde og sykkelparkering på tomt.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse 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:

Leiligheten

- BRA-i 83 m²: Entré, stue, kjøkken, bad, wc og to soverom
- TBA 12 m²: Sørøstvendt balkong med adkomst fra stue, ca. 6 m². Nordvestvendt balkong med adkomst fra kjøkken, ca. 6 m².

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

3-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i felles garasjeanlegg. Gjennomgående leilighet i 2. etasje med to balkonger. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon kledd med fasadeplater og malt trepanel. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Tilstandsgrad 2

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Rekkverk og annen fallsikring
- Fast inventar
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3

- Etasjeskiller - utbedring estimert til kr. 20 000 - 50 000,-

BODER

Det er en bod på ca. 3 kvm i entreen. Uisolert bod på ca. 2 kvm med tilkomst fra kjøkken. Uisolert bod på ca. 3 kvm gulvareal beliggende bak biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.01.1986 som omhandler nybygg boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.2018 som omhandler fasadeendring/rehabilitering.

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

Elektrisk oppvarming med varmekabler på badet. Ellers er det panelovner i stue, kjøkken og ett soverom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 950,- pr.mnd.

Fellesutgiftene fordeler seg som følger: Felleskostnader: 3 194

Kabel-tv/bredbånd: 490 Renter og omkostninger Lån: 105,-

Avdrag Lån: 49,- Avdrag lån: 2 289,- Renter og omkostninger lån: 2 823,-

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiets totale gjeld er pr. 14.08.2024 kr. 18 421 207,-.

Lånenummer: 96660136786, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2024: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 228

Saldo per 14.08.2024: 16 392 682

Andel av saldo: 137 131

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.07.2043)

Lånenummer: 96660136794, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2024: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 14.08.2024: 2 028 525

Andel av saldo: 16 969

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskapet viser et overskudd på kr. 1 363 615,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Sum driftsinntekter: 6 908 016,-

Sum driftskostnader: 4 505 987,-

Sum finansposter: -1 038 413,-

Årsresultat: 1 363 615,-

FORMUESVERDI

SAMEIE

Sameie: Boligsameie Frydendal Søndre, Orgnr: 971263881

FORRETNINGSFØRER

ABBL

STYREGODKJENNING

Man trenger ikke styregodkjenning, men ny eier skal meldes til styret for registrering.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Sikringsskap med automatsikringer

- Fiber
- Porttelefon

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Hvitevarer medfølger i handelen.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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

OFF. V/A

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

OFF/PRIVAT VEI

Offentlig adkomstvei med private stikkveier på området.

REGULERING

Området er regulert til blokkbebyggelse og omfattes av reguleringsplan 40B "Frydendal" datert 17.06.1983.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 690 000,- (Prisantydning)

kr 154 100,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 844 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 121 100,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 844 100,-))

kr 122 300,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 966 400,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 975 650,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. 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 0.8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnhonorar/tilrettelegging kr. 9.000,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 1.900,- 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

85-24-0156

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmeglerfullmektig Håkon Bekkeli

SAKSBEHANDLERE

Håkon Bekkeli

EIE Asker

Eiendomsmeglerfullmektig

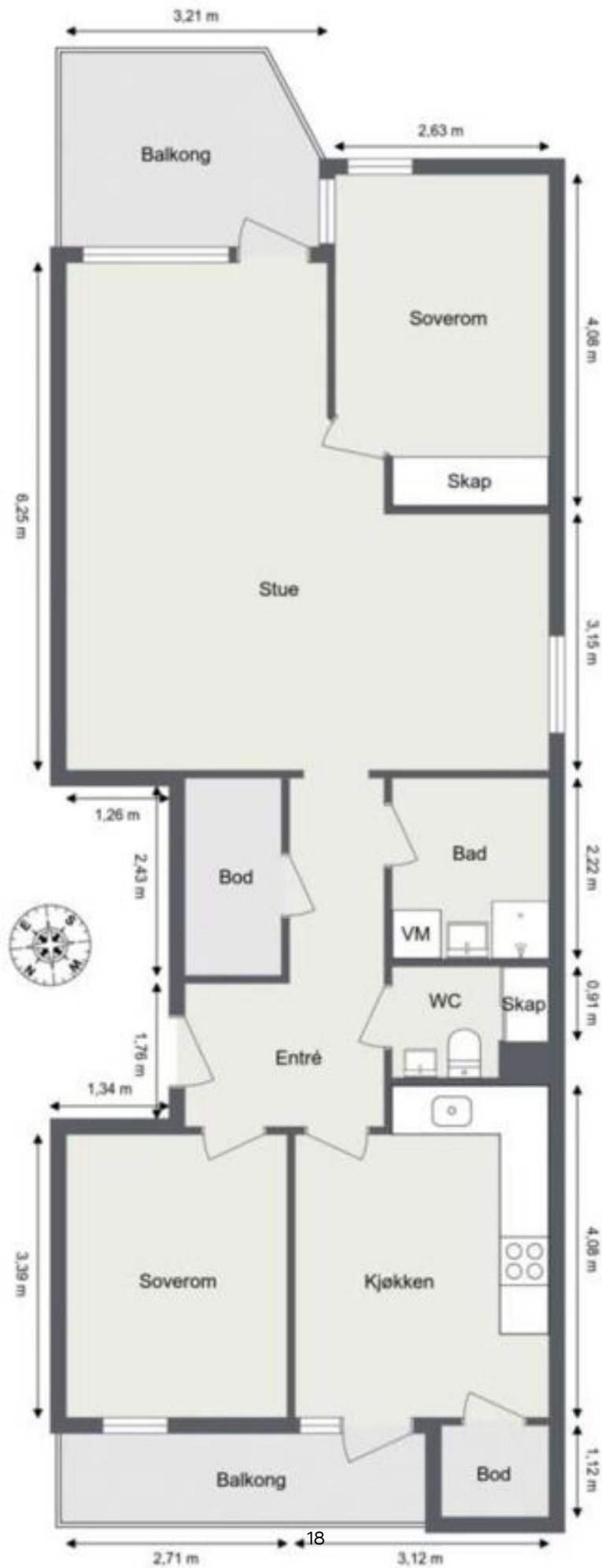
Mob: 97 47 82 09 / E-post: hbe@eie.no

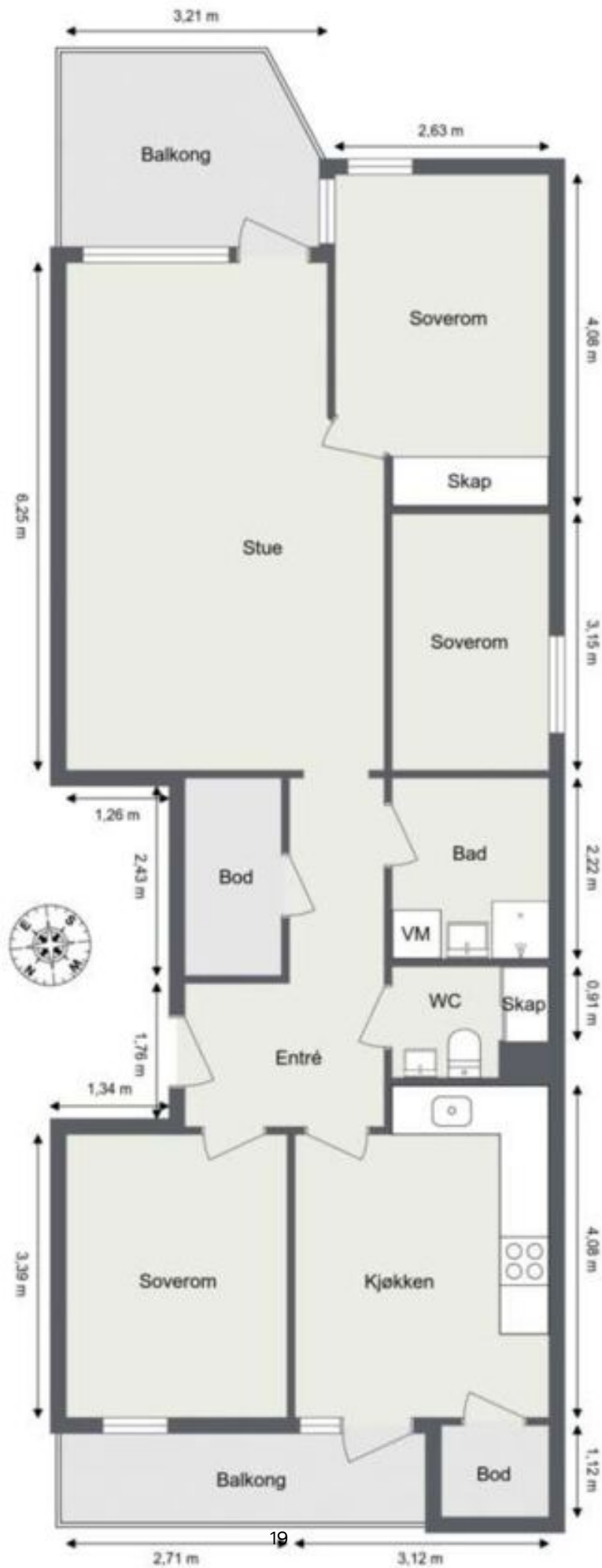
DITT NYE HJEM?















































































































ASKER GOLF



RESTAURANT

PROSHOP

LEFBANE



drivingrange
g startbod
t



OP / HULL 1 →













ANGE
Ligne

anouska

Asker
Tannhelse

.le

Handelsbanken

POLARNO.PYREI







Asker sta



Spor
Track

2-6



Spor
Track

1



Avgang Departures 12:39

Time	Destination	Platform
12:39	Oslo	2-6
12:40	Oslo	2-6
12:41	Oslo	2-6
12:42	Oslo	2-6
12:43	Oslo	2-6
12:44	Oslo	2-6
12:45	Oslo	2-6
12:46	Oslo	2-6
12:47	Oslo	2-6
12:48	Oslo	2-6
12:49	Oslo	2-6
12:50	Oslo	2-6



80



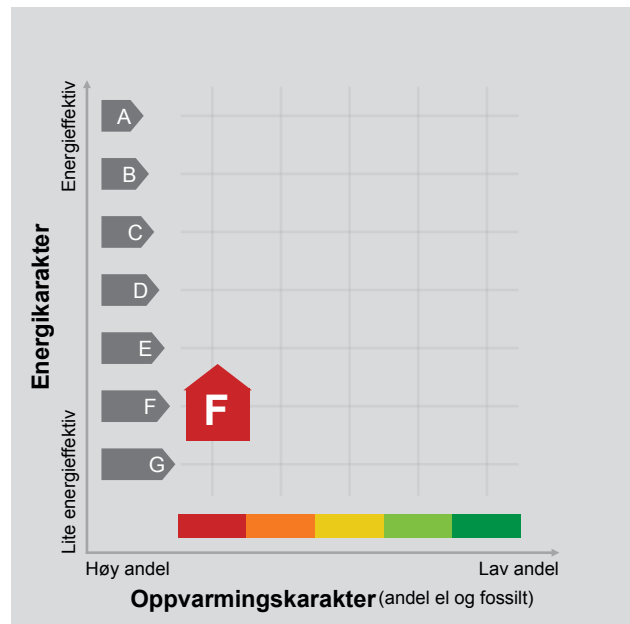
asjon

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Frydendal 104
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	55
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6731201
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-14476
Dato	23.08.2024



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.

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 innnetemperaturen

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**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 kjølekap 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

NEDRE FRYDENDAL 104, 1384 ASKER

Gnr: 14 Bnr: 5 Seksjon: 55

3203 ASKER kommune.

Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 19/08/2024

Utskriftsdato: 23/08/2024

Oppdragsnummer: 98052

Referansenr:



ESPEN AAKERNES

ea@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98052>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i felles garasjeanlegg.

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med to balkonger.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon kledd med fasadeplater og malt trepanel. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leiligheten holder normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2013:

- Oppussing av bad.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2018:

- Oppussing av fasader, utskiftning av vinduer og balkongdører.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Rekkverk og annen fallsikring
- Fast inventar
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 20 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Nils-Thoralf Karlsen
Takstmenn: Espen Aakernes
Befaring/tilstede: Leietaker/eiers representant, Takstmann: Espen Aakernes

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3203 ASKER Gnr: 14 Bnr: 5 Seksjon: 55
Eiet/festet: Eiet
Areal: 17633.3 m²
Eierbrøk seksjon: 87 / 10400
Hjemmelshaver: Nordkapp Sjøfisk As
Adresse: Nedre Frydendal 104, 1384 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/08/2024				
Egenerklæring					
Ambita infoland	16/08/2024				

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1984

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
2. etasje	83	0	0	12
Sum bolig:	83	0	0	12
Sum BRA:	83			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 78 m². S-rom: 5 m². Leiligheten disponerer en eksternt bod i felles garasjeanlegg med gulvareal på ca. 3 m², boden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon kledd med fasadeplater og malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppført dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
 - Etasjeskiller i betong.
 - Dørcalling.
 - Felles varmtvann.
-

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Flismønstret plate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Biga kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning av noe eldre dato med nyere fronter.

Tilstandsvurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i entré og wc, laminatfliser i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det mangler feielist i entré, på døren til WC.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i stue, korkgulv i ett soverom, vinylbelegg i ett soverom, eksponert betong i en bod, finérplater i en bod.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder, brukslitasje, svelling i skjøter og misfarging.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt brystningspanel i begge soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i wc og stue. Malt tapet og glassfiberstrie for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og brukslitasje, og noe sprekkdannelser i brystningspanel. Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Gipsplater og åpent bindingsverk i boder.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Eksponert betong i en bod. Isolasjonsplater i en bod. Sparklet og malte plater i bad. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 22 mm i stue og 21 mm i kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-50 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Dekke i betong med beleg. Stikkontakt og utebelysning.

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 6 m². Dekke i betong. Rekkverk i metallkonstruksjon med felter i herdet glass.
Rekkverkshøyde er målt til: 104 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Sørøstvendt balkong: Rekkverk i trekonstruksjon og blomsterkasse i malt betong med håndløper i metall.
Rekkverkshøyde er målt til: 91 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med kroker og hylle i entré.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Hylleløsning i boder.
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast. Tilførsel av vann til installasjoner i bad og WC ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i hjørneskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk, stoppekraner og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Rørøpplaggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner i stue, kjøkken og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Lufteventil på vegg mellom bad og wc. Mekanisk avtrekk med ventil på vegg i wc og kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke avtrekk i bad, dette medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med skrusikringer og jordfeilautomater, montert i felles gang.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent daler.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.
Tilstandsvurdering:	<p>Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.</p> <p>Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på arbeider på det elektriske i bad og nye sikringer i sikringsskap, det er ikke kjent om det er utført øvrige arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.</p> <p>Det elektriske anlegget er gitt tg 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.</p> <p>Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.</p>

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2013.

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Fuktmåling er utført i tidligere hull i wc, mot dusjsone i bad. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar - Wc

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og garderobeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240156		
Adresse	Nedre Frydendal 104				
Postnr.	1384	Sted	Asker		
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring ASA	Polise/avtalenr	83862157		
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Nordkapp sjøfisk as		

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 soppkader?

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke
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, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
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 Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 forsikringssselskapet, 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 tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringssselskapet 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 prislister her:

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 overtagelse. 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.

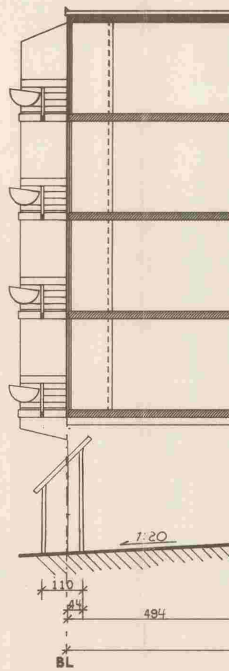
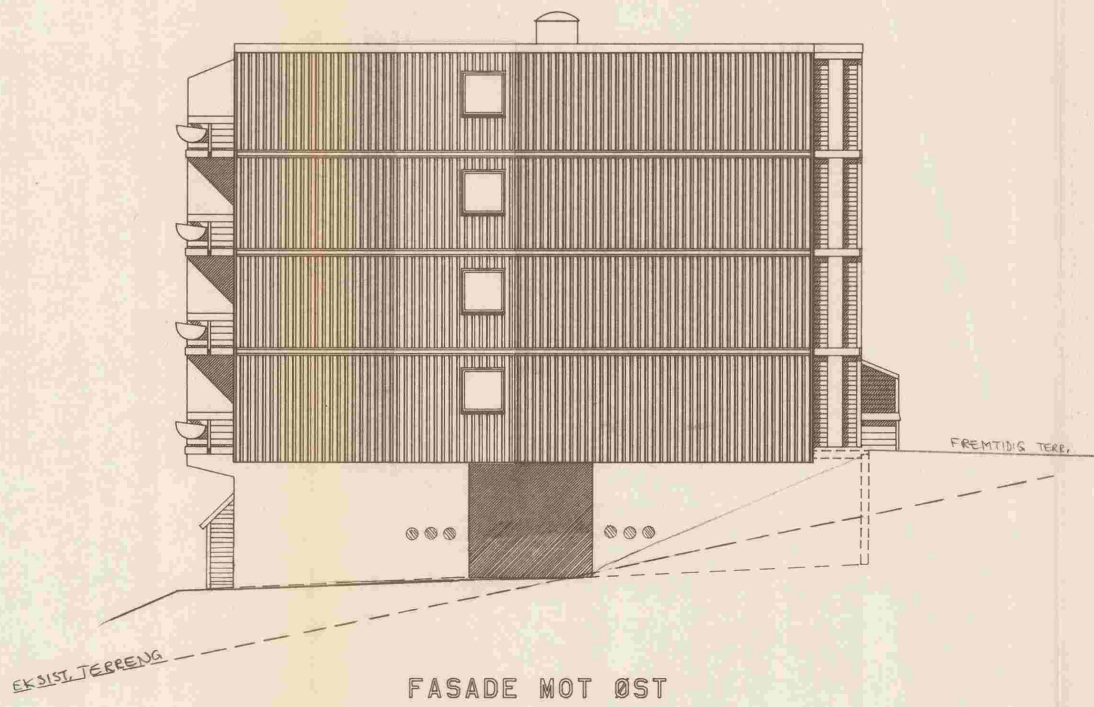
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

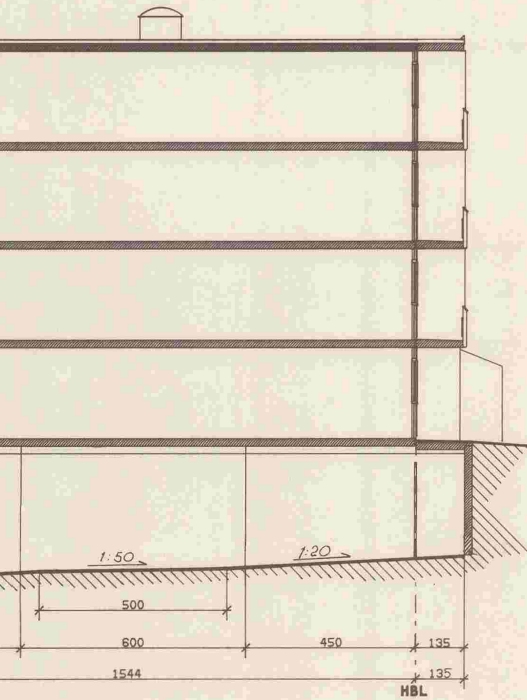
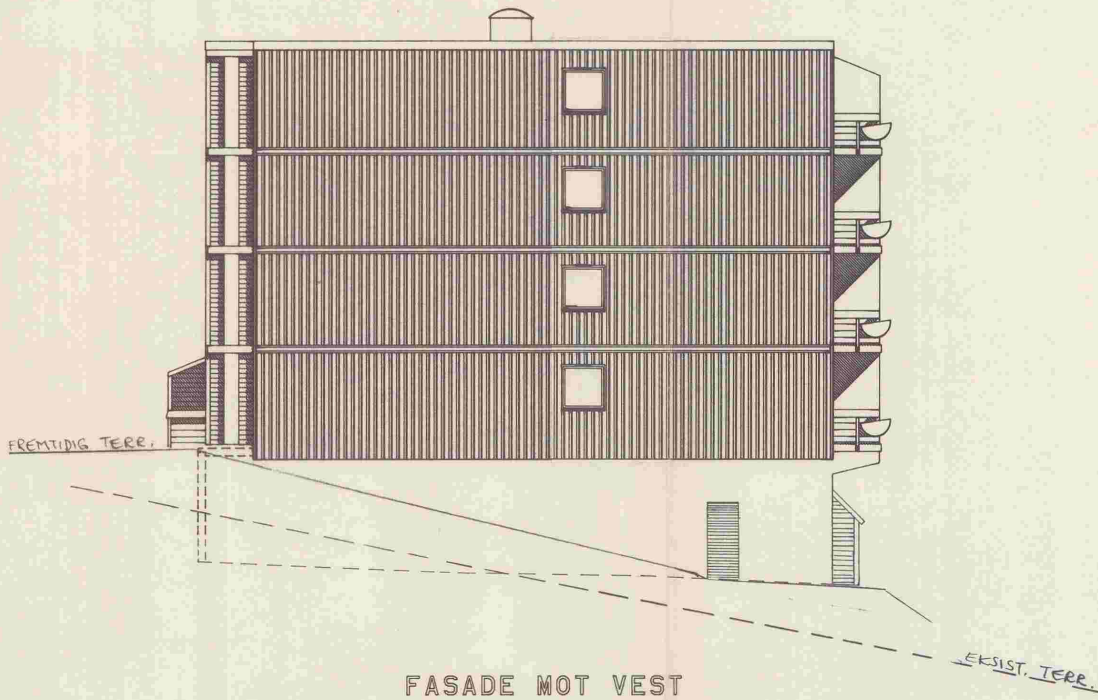
Opprettet: 16/08/2024 16:17:09 (EES-versjon: 2)

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





STAMP
01319 18.05.83

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **FRYDENDAL**

FELT	G. NR./B. NR.	KOMMUNE
I	14/5	ASKER

TEGNING OMFATTER
**BLOKK 3
GAVLFASADER OG SNITT**

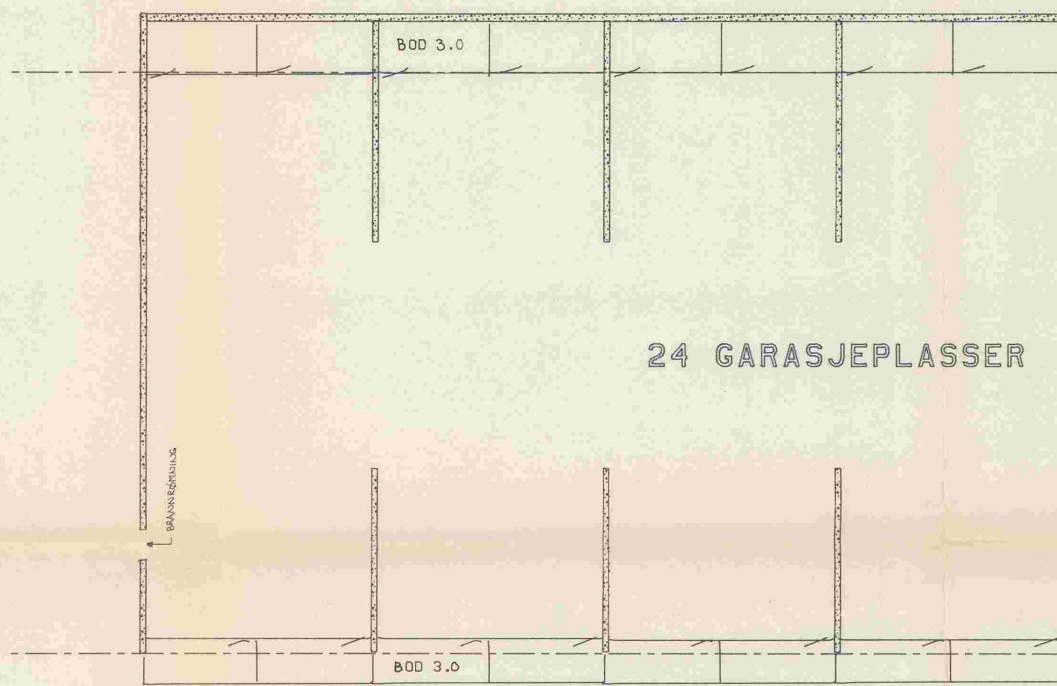
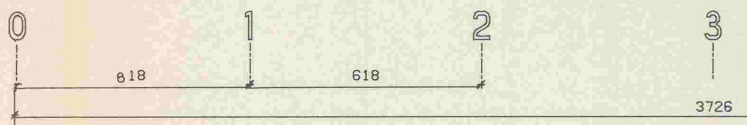
HUSNR.	HUSTYPE
BLOKK 3	2-SPENNER

MÅL	DATE	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1-83	POB/	o.t.

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV
TEGN. NR. **1625 . A . 3 . 2 . B**

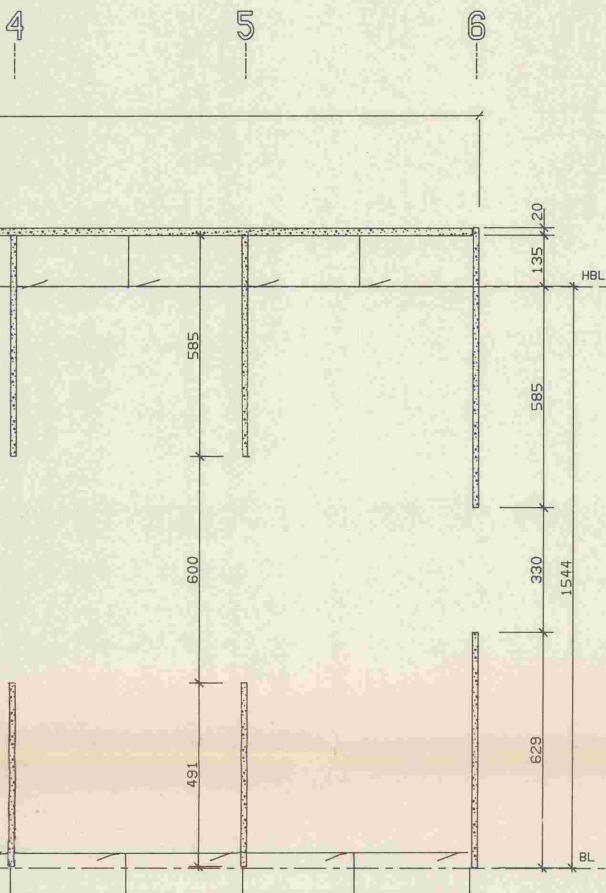
REV.	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
B	13/5-83	Forandret fall på gavlfasade	Hw	
A	18/4-83	Tegningsnr. Flyttet vinduer på gavler	Hw	

SNITT



24 GARASJEPLASSER

644

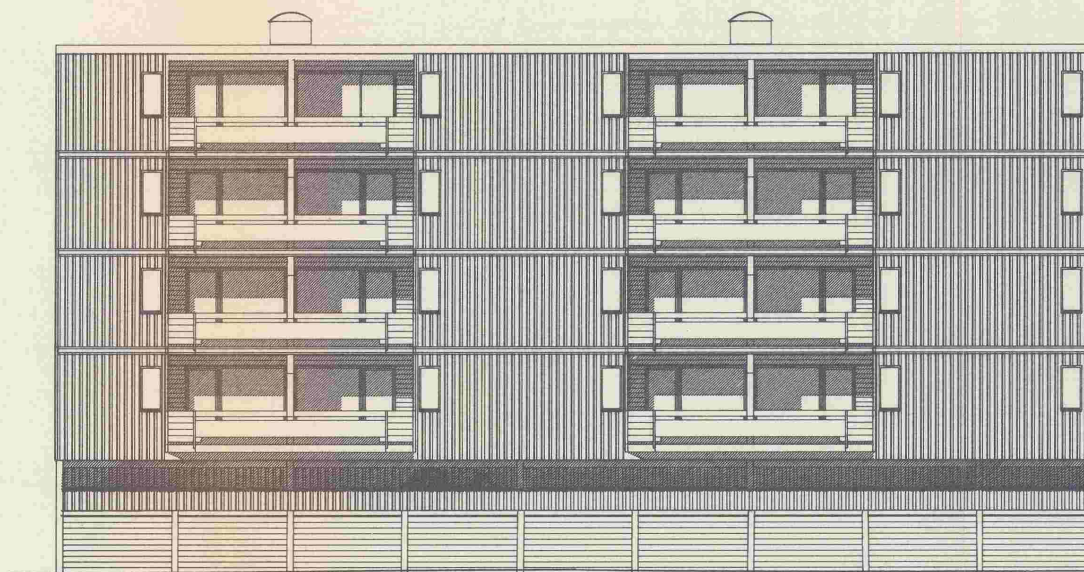


ASKER
BYGNINGSVESEN
00284 07.0283

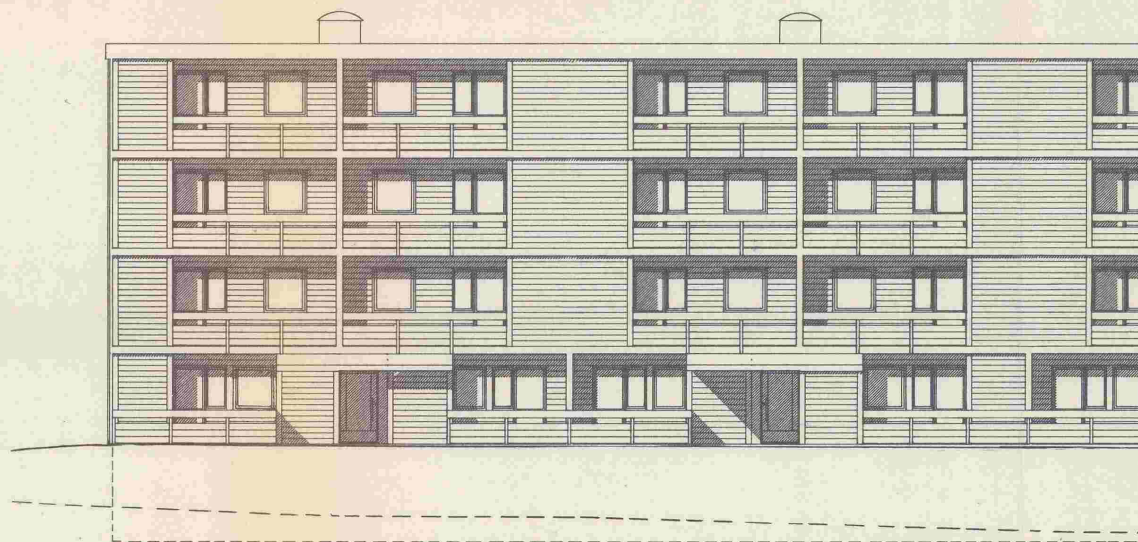
SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **FRYDENDAL**

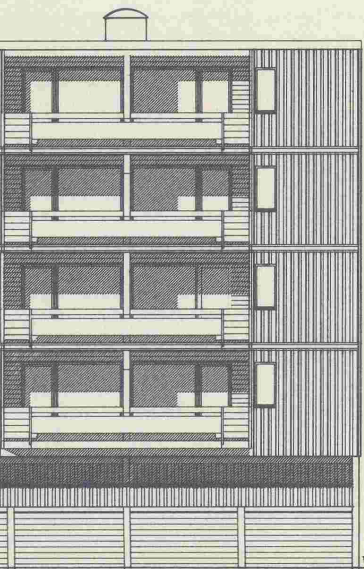
		FELT	I, H	6. NR./B. NR	14/5MFL	KOMMUNE	ASKER
		TEGNING OMFATTER	PLAN GARASJE				
		HUSNR.	BLOKK 3	HUSTYPE	2-SPENNER		
		MÅL	1:100	DATO	21/1-83	TEGNET AV	P. STEPHANSEN
				PROSJEKT NR.	1625	GRUPPE	A 3
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.			



FASADE MOT SYD

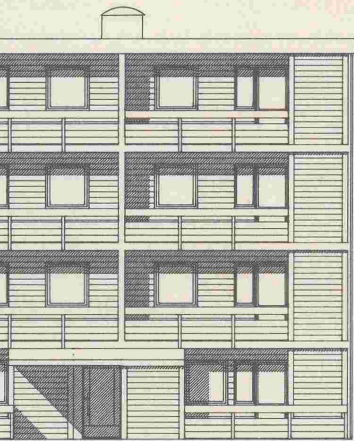


FASADE MOT NORD



FREMNING TERR.

EKSIKST. TERRENG



FREMNING TERR.

EKSIKST. TERRENG

ASKER
BYGNINGSVESEN
00284 07.0283

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **FRYDENDAL**

FELT	G.NR./B.NR.	KOMMUNE
1	14/5	ASKER

TEGNING OMFATTER
**BLOKK 3
LANGFASADER**

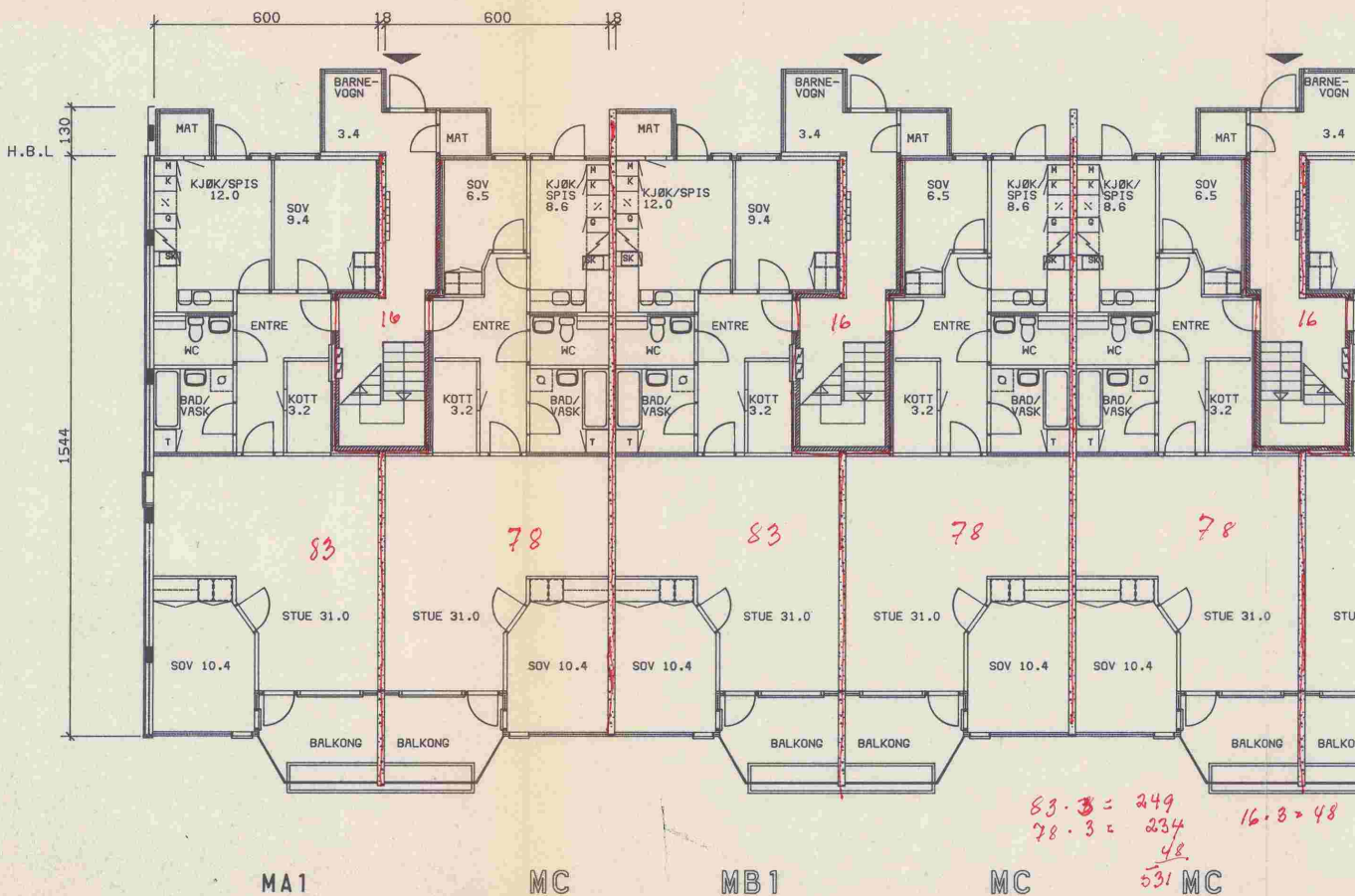
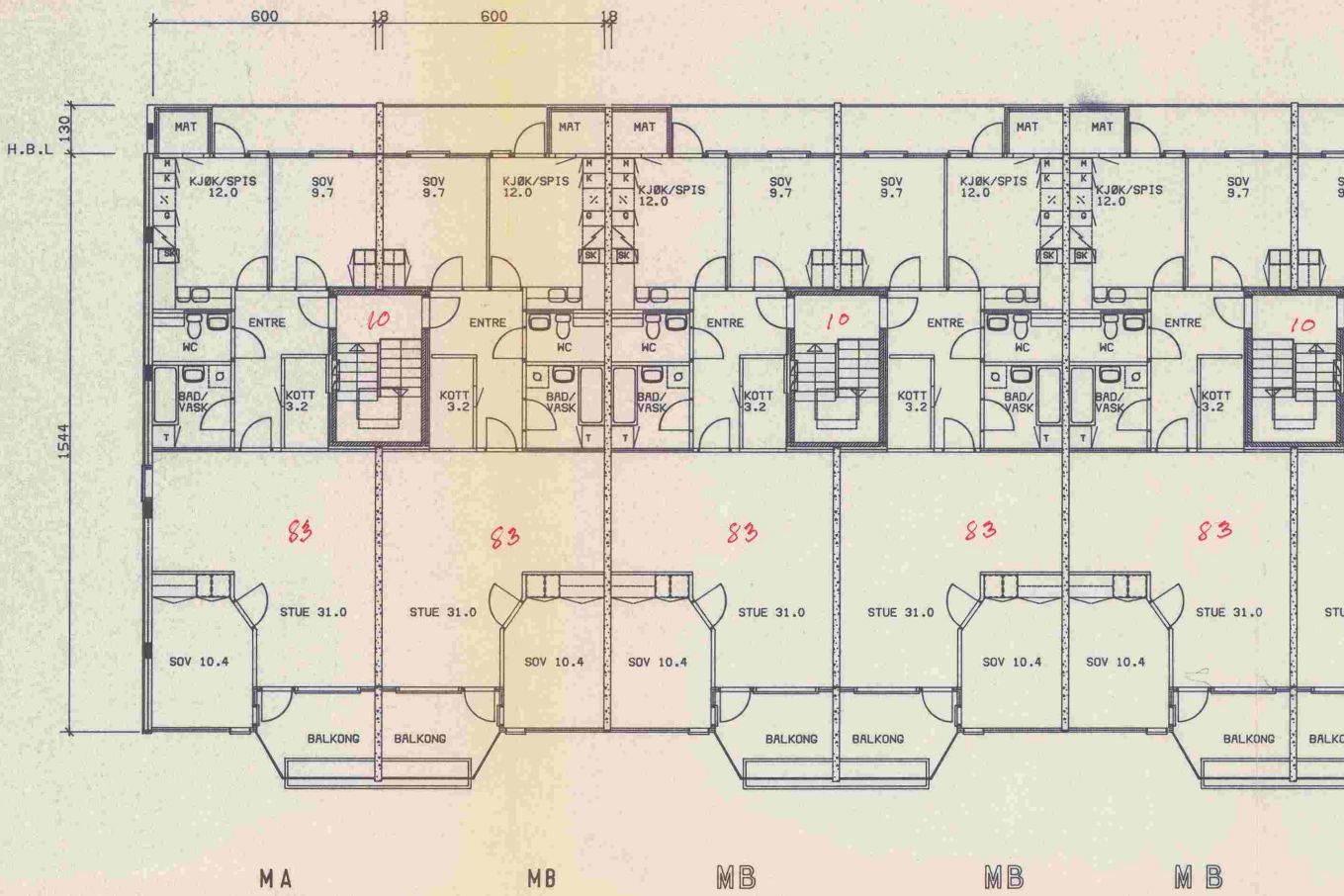
HUSNR.	HUSTYPE
BLOKK 3	2-SPENNER

MÅL	DATE	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1-83	POB/ <i>hw</i>	CH

PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	REV
1625	A	3	.	.

REV.	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

TEGN.NR. **1625 . A . 3**





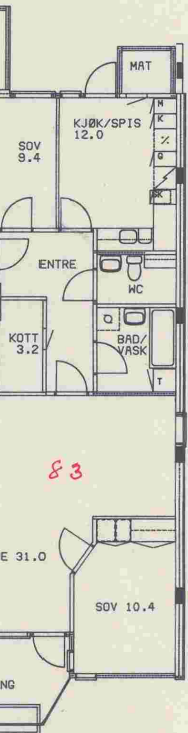
83

$$10.3 = 30$$

$$83.6 = 498$$

$$\underline{528}$$

MA



83

MA1

01319 16.0593

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT FRYDENDAL

FELT I, H S. NR./B. NR. 14/5MFL KOMMUNE ASKER

TEGNING OMFATTER PLAN 1, 2, 3 OG 4 ETASJE

HUSNR. 2,3,4,5 HUSTYPE 2-SPENNER

MÅL 1:100 DATO 31/11-83 TEGNET AV P. STEPHANSEN KONTROLL 04

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV

REV. DATO REV. OMFATTER REV. AV KONTR. TEGN. NR. 1625 A 2345 4 A

Tegningsnr. Flyttet vindu på gavl HW

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Frydental, felt I, blokk 3		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 14 5 m.fl.		
Arbeidets art nybygg	Bygningens art boligblokk	Dato for søknad 7/2-83	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 5/5-83	Sak nr -
Byggherre Asker Boligbyggelag A/L,		Adresse DRammensveien 840, 1370 Asker		Tlf.
Anmelder Selvaag-Bygg A/S,		Adresse Holmenveien 19, 0374 Oslo 3		Tlf.
Ansvarshavende Sjefsing./driftssjef Kaare Bertzen, c/o Selvaag-Bygg A/S,		Adresse Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato Asker bygningsvesen, den 27/1-86 <i>Farald Aas</i> Farald Aas	Stempel Jan Erik Istad (bygn.sjef) Underskrift
---	--

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

HUSORDENSREGLER

FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Revidert utgave 27. mars 2017, 19. mars 2019, 13. mai 2020, 5. mai 2021, 22. mai 2023, 28. mai 2024.

1. Beboerne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og enhver som gis adgang til leiligheten.

Ved utleie har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til leietaker og gjennomgå innholdet. Ved salg har eier ansvar for å gi et eksemplar av husordensreglene til ny eier og gjennomgå innholdet under overtakelse, uavhengig om disse er mottatt av megler. Ved oppussing må punkt 8 og 15 følges for å ivareta funksjon og sikkerhet til felles gårdsanlegg.

Dersom leietaker ikke forstår norsk, må utleier oversette husordensreglene slik at de blir forstått av leietaker.

Jfr. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE, § 15.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra Styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt blir endelig vedtatt av påfølgende årsmøte.
3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. I Sameiet vårt bor det unge som gamle, enslige og barnefamilier - alle med ulike ønsker og behov. Det er derfor definert noen generelle retningslinjer/regler for lek og spill på sameiets område.
 - a. Lek og spill bør foregå på en av sameiets tre lekeplasser eller fotballbane ved Frydendal barnehage.
 - b. Lek og spill på sameiets fellesareal er kun tillatt så fremt det ikke er til ulempe og/eller hinder for generell fremkommelighet og/eller er til sjenanse for andre beboere.
 - c. Fysiske leker, sykler mm. skal ikke være til sjenanse og/eller hinder for annen lek og generell fremkommelighet. Et ryddig sameie er et hyggelig sameiet.
 - d. Lek og spill på sameiets fellesområde som medfører skade helt eller delvis, er foresattes ansvar i forhold til erstatning. Styret står fritt til å engasjere 3. part for utbedring på foresattes regning
 - e. Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod

5. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor blokkene. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må vi vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel er ikke tillatt i denne perioden.

Mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 skal hamring og boring ikke forekomme.

Ingen boring og hamring på søndager og på lørdager etter kl. 17.00.

Vær oppmerksom på at høylydt tale og musikk på veranda kan sjenere naboene. Teppebanking på balkonger er forbudt. Ved tørking av tøy på veranda må ikke tøyet synes over rekkverkshøyde.

Grill med briketter eller kull kan kun brukes på uteplasser i sameiet.

Det er ikke tillatt å stumpe sigarett eller røyke innenfor gresset på forsiden kjøkkenside.

6. Bil- og motorsykelkjøring innenfor bom er ikke tillatt. Unntatt er syketransport og nødvendig kjøring. All kjøring på tilførselsvei og i garasjene må skje med største aktsomhet - gangfart.

Biler som står parkert innenfor bom, utover tillatte 15 minutter, må ha styrets tillatelse. Den får man ved henvendelse til styrets leder, dette for å ivareta fri ferdsel og tilgang til sykkel- og søppelbod. Biler uten tillatelse vil medføre skriftlig varsel om brudd på husordensreglene til eieren av den leiligheten bilene betjener.

Parkering på Sameiets felles parkeringsplass er tillatt i området mellom skilt ved blokk 1 (nr. 90) og barnehagen. Parkering av kjøretøy med tillatt totalvekt over 3.500 kilo avklares med styreleder. Hensetting av avskilte kjøretøy er ikke tillatt på sameiets parkeringsplasser.

Utvendig bilvask i garasjene må ikke forekomme. Kontaktene som er montert på garasjeplassene er kun beregnet for 500 W pr. bil. De kan brukes i korte perioder til motorvarmere, støvsugere og andre små elektriske apparater. Lading av elbil og andre store apparater fra disse kontaktene medfører brannfare og er strengt forbudt.

Brudd på dette, medfører øyeblikkelig stenging av strømuttaket på garasjeplass

Lading av elektriske kjøretøy, skal foregå via godkjent ladestasjon. Kostnadene ved å montere og drifte ladestasjoner dekkes av seksjonseier. Informasjon om etablering og bruk av ladestasjoner fås ved henvendelse til styret.

Alle motoriserte kjøretøy og tilhengere på parkeringsplass må flyttes hver uke i perioden 1/11 - 1/4, av hensyn til optimal rydding av snø på parkeringsplass.

Beboere som ikke ønsker å bruke sitt kjøretøy/tilhenger i denne perioden og som ikke har mulighet til å parkere denne i garasjen kan gjøre avtale med Vaktmester om å fravike kravet. Disse blir plassert et samlet sted, anvist av Vaktmester. Det er ikke tillatt å parkere

sykler, mopeder og motorsykler på sameiets utendørs parkeringsplasser ved fare for snøfall, av hensyn til snørydding

7. Oppganger og felles gårdsanlegg.

- a. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppganger til oppbevaring av private eiendeler. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i 1. etasje. Sparkesykler og tilsvarende plasseres i sykkelbod.

- b. Inngangsdører.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

Hustelefonen, Aiphone GF-10, må ikke demonteres eller fjernes fra leiligheten. Ved oppussing må det søkes styret om å ta ned telefonen. Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre kortslutning i oppgangen.

Reparasjon og eventuelt bytte av hustelefon i leiligheten betales av seksjonseier. Styret har ansvar for vedlikehold og drift av ringeanlegget. Dersom feil ved anlegget kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må tiltakene bekostes av seksjonseier.

- c. Ved oppussing av leilighet skal trappeoppgang holdes ryddig til enhver tid, gulvene skal rengjøres daglig etter endt arbeid og eier/håndverker skal innhente godkjennelse for parkering i god tid før arbeidet starter (se punkt 6).
- d. Røykdetektor nærmest leilighetens utgangsdør er sameiets eiendom og tilhører felles trådløst brannalarmanlegg (gårdsanlegg med brannsentral og detektorer i respektive oppgang). Denne har sabotasjeovervåkning og skal ikke demonteres/fjernes fra sin posisjon uten at brannvernleder informeres.
- e. Sykkelboder er for oppbevaring av sykler og sparkesykler som er i jevnlig bruk, akebrett og spark kan lagres på takstolene om det er plass. Vaktmester og styret kan uten varsel fjerne sykler og sparkesykler som ikke er i jevnlig bruk samt annet.

8. Vern om grøntanlegg.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Kast ikke papir og søppel utover. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet/balkong til fuglene da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Alle rom må holdes varme slik at vann og avløp ikke fryser. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

Regler for husdyrhold for Boligsameiet.

- a. Beboere som holder husdyr må ta spesielle hensyn.

- b. Ved brudd på regler for husdyrhold, kan styret i boligsameiet pålegge eieren å fjerne dyret.
 - c. Som husdyr regnes; katt, hund o.l.
 - d. Ved lufting skal dyret føres til et velegnet sted hvor lufting kan foregå.
 - e. Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser og plener foran blokkene.
 - f. Når hund luftes på sameiets område, skal den holdes i bånd og være under kontroll.
 - g. Husdyrets eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer.
 - h. Dyret må ikke være alene i leiligheten eller på balkong/terrasse dersom det er til sjenanse for andre beboere.
 - i. Dyremat må ikke bli stående utendørs over tid p.g.a. rotter, mus og skjærer eller lignende.
 - j. Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
 - k. Det er ikke tillatt å lufte hunder foran inngangspartiene, gresset og asfalt. Hundelufting kan foregå på andre siden av veien, pose skal benyttes.
- 9.** Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som f.eks. maling, antenne, markiser eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve det som er forandret, tilbakeført til opprinnelig utførelse.

10. Innvendig oppussing og rehabilitering

Innvendige endringer i leilighetene må ikke medføre inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brudd på brannceller, f. eks. sluk, uten at søknad er sendt til; Byggesak Nord, Asker kommune og kopi av søknaden er sendt til styret for sameiet. Det må heller ikke utføres endringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av hardt gulvbelegg, må krav til lydisolasjon oppfylles.

Rehabilitering og oppussing av leilighetene vil ofte medføre støy. Det er viktig å planlegge dette godt med tanke på å redusere ulempene for naboene. Derfor må man varsle naboene i god tid og ha en god dialog rundt dette. Ved større rehabiliteringer av kjøkken/bad o.l, skal det varsles minimum 14 dager i forveien med kontaktinformasjon til eier av leiligheten og informasjon om arbeidets omfang og varighet. Den som pusser opp plikter å tilpasse arbeidet slik at det er i tråd med husordensreglene pkt 5 om ro og orden. Dersom tvist rundt oppussing er forsøkt løst av naboene selv uten hell, avgjør styret i hvert tilfelle om husordensreglene er brutt.

11. Alle sameiere er forpliktet til å delta på minst en dugnad pr. kalenderår. Styret kan vurdere å gi en godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.

12. Brannsikkerhet.

a. Røykdetektor benevnt under punkt 8 d. vil bli kontrollert og ha batteriskift hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder/vaktmester.

Deteksjon forøvrig:

I tillegg må det være minst en detektor i sone (stue) utenfor soverom stueside.

Alarmorgan/sirene i detektor må høres i alle rom når dørene er lukket. Alternativt må flere røykvarslere monteres.

b. Oppussing/ending av takkonstruksjon eller støvende arbeider krever tiltak for å unngå falske alarmer, eller forkortelse av detektors levetid.

Styret, vaktmester eller brannvernleder må varsles.

Godkjent montør må utføre nødvendig arbeid for å hindre at feil i anlegget oppstår.

Arbeidet betales av seksjonseier.

Brannvernleder bistår med råd/veiledning ved behov.

Ved feil på røykvarslingsanlegget, iverksetter styret nødvendig tiltak. Når årsaken kan spores tilbake til en leilighet/seksjon, må dette bekostes av eier. Eier må også betale evt. innkjøp av ny detektor.

c. Leilighetseier plikter å holde alle rømningsveier, til enhver tid, ryddet. Det er forbudt å plante busker nærmere enn 50 cm til betongskillevegg.

d. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.

e. Det er ikke tillatt å borre i balkongdekke eller å hakke is. Dette for å unngå å lage hull i membranen.

f. Brannsløkningsapparater må kontrollere minimum årlig av sameier. Vil bli kontrollert hvert 3. år av firma som sameiet til enhver tid inngår avtale med. Eller ved behov av brannvernleder. Skum apparater må skiftes/re-sertifiseres hvert 5. år. Pulver hvert 10 år.

g. Det er forbudt å oppbevare brennbart avfall, samt brannfarlig gass og væsker på garasjeplass.

h. Alt fastmontert elektrisk anlegg i leiligheten, skal være utført av godkjent montør

a. Alle som moderniserer badet, skal montere jordfeilbryter i sikringsskap.

b. Avtrekksvifter over komfyr må ikke tilkobles felles avtrekkssystem, da matlukt spres til andre leiligheter. Separat avtrekkssystem kan ikke føres direkte ut gjennom yttervegg, de det både skaper støy og lukt, og fettdampen vil danne stygge fettansamlinger rundt ventilen. Avtrekksvifte med kullfilter er eneste løsningen i vårt ventilasjonssystem.

12.2 Forurensning

- a. Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene for kildesortering som gjelder i Asker kommune, og å følge dette regelverket.
Husk at fersk aske eller sigarettneiper kan inneholde glør.
Skarpe gjenstander må innpakkes slik at renovatører eller andre ikke skader seg på avfallet. Esker og lignende må flatpakkes.
- b. Bod for søppel skal kun anvendes til husholdningsavfall, papir, papp, plast og glass/metall. Avfall må sorteres korrekt og kastes i riktig container. Brudd på sorteringsreglene medfører utgifter for Sameiet og ulempe for naboene og må ikke forekomme. Det er forbudt å sette ting på gulvet i boden.
- c. Brannfarlig avfall og spesialavfall må leveres på kommunal avfallsplass.

12.3 Ulykkesforebyggende tiltak

- a. Rekkverk på balkong skal ettersees av eier i mai måned hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart.
- b. Rekkverk på balkong på stueside skal beises innvendig og på topp hvert femte år, hvor 2019 er første år.
Eier er ansvarlig for at beisingen utføres innen 1. juli.
Kostnadene for vedlikeholdet skal eier selv ta.
Maling skjer med oljedekkbeis med fargekode Bergknatt (S7000-N).
Balkong-kledning på stuesiden males med Bergknatt (S-7000-N) eller (S-3010-Y30R).
Om ikke seksjonseier utfører nødvendig beising, leier Styret inn hådtverkere for å utføre arbeidet. Seksjonseier blir belastet for kostnadene.

12.4 Brannøvelse og vedlikehold felles brannvarslingsutstyr.

Vaktmester, brannvernleder og/eller det firma som Sameiet har avtale med, f.t. Norsk Brannvern, gjennomfører en årlig testing av brannvarslingsanlegget. Dette kan også være en god måte for beboerne å øve på brannevakuering.

Brannvernleder vil varsle om en slik test minimum 14 dager i forveien gjennom oppslag. Når den årlige vedlikehold og testing av brannvarslingsanlegget skal gjennomføres, må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilgjengelig for nødvendig batteribytte i røykvarsler og kontroll av brannsikkerheten.

Det er strengt forbudt for beboere selv å bytte batteri på den trådløse brannvarsleren tilhørende sameiets fellesanlegg inne i leiligheten.

13. Dersom det oppstår uenighet om tolkningen av disse husordensregler eller uenighet om forhold som ikke direkte er omtalt foran, er styret den avgjørende instans. Avgjørelser kan ankes inn for årsmøtet som er boligsameiets øverste myndighet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotslaven Vår

Dato utkjørt: 14.08.24 Side 1 av 2

Boligsameiet Frydendal Søndre	Vår ref.:	548/55
NEDRE FRYDENDAL 104	Type:	Sameie
1384 ASKER	Eiere:	Nordkapp Sjøfisk AS
Organisasjonsnr: 971 263 881	Seksjonsnr:	55

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 950

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 194
	Kabel-tv/bredbånd	490
	Renter og omkostninger Lån	105
	Avdrag Lån	49
	Avdrag lån 2	289
	Renter og omkostninger lån 2	823

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	154 100	Gjeld siste årsoppg.:	156 362
Klient ajourf. lån:	18 421 207,38	Klient gj. s. årsoppg.:	18 689 584

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136786, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2024: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 228

Saldo per 14.08.2024: 16 392 682

Andel av saldo: 137 131

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 31.07.2043)

Lånenummer: 96660136794, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2024: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 14.08.2024: 2 028 525

Andel av saldo: 16 969

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Lars Opsahl
Adresse: Nedre Frydendal 90
Postnr/-sted: 1384 ASKER
E-post: styreleder@nedrefrydendal.no
Webside: <http://nedrefrydendal.no/>

Parkering: Se vedtektene

Webside: www.nedrefrydendal.no

6: Ligning - 2023

Annen formue:	38 001	Gjeld:	156 362	Andre inntekter:	1 267
		Utgifter:	9 996		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 14/5 - seksjon:55

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotslaven Vår

Dato utkjørt: 14.08.24 Side 2 av 2

Boligsameiet Frydendal Søndre

Vår ref.: 548/55

NEDRE FRYDENDAL 104

Type: Sameie

1384 ASKER

Eiere: Nordkapp Sjøfisk AS

Organisasjonsnr: 971 263 881

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3440954

40b

Stadfestet den 17.06.1983
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

Reguleringsbestemmelser for Frydendal

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 3.

Byggeområde for boliger

Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges:

- a) Boliger i felt E og J i inntil 2 etasjer med maks. utnyttelsesgrad $U = 0.2$.
- b) Rekkehus i felt G og H i inntil 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje hvor terrenget tillater det. Maksimal utnyttelsesgrad $U = 0.35$.
- c) Blokker i felt I i inntil 4 boligetasjer pluss garasjeetasje. Der terrenget ligger til rette for det, kan det tillates 3 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad $U = 0,5$.

§ 3.1. Felles bestemmelser for byggeområdene.

- a) Bygningers fasademateriale og farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ubebygde deler av tomteareal skal parkmessig behandles. Eksisterende tervegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. I anleggsperioden skal det treffes sikringstiltak for å bevare slik vegetasjon. Detaljplan for utendørs anlegg skal være godkjent av bygningsrådet før byggetillatelse gis.
- c) Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor byggeområdene.
- d) Parkeringsplasser opparbeides etter bygningsrådets bestemmelser og ut fra Asker kommunes parkeringsnormer.
- e) Biladkomster og gangveier samt utendørs anlegg skal være opparbeidet og godkjent før bebyggelsen tas i bruk.
- f) Byggelinjer er vist på planen. For øvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av standarder innenfor områdene.
- g) Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt og ha en tiltalende utførelse.

§ 4.

Landbruksområde

Felt A reguleres til jordbruk

§ 5.

Friområde

I felt B skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

5.1 Fellesareal

Felt F forutsettes delvis opparbeidet, bl.a. med ballfelt.

5.2

Eksisterende verdifulle enkelttrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon innenfor friområde fellesareal skal bevares og vises på plan for utendørs anlegg.

§ 6.

Spesialområde – bevaring.

- a) Innenfor felt C og D skal vegetasjon, terreng og verneverdige bygninger tas vare på i størst mulig grad.
- b) Verneverdige bygninger med stallbygning og låve som del av miljø tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret med hensyn til materialvalg, form og farve, eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- c) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
- d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg i bevaringsområdet skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.
- e) Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter.
- f) Maksimal utnyttelsesgrad for felt C og felt D: $U = 0.2$.
- g) Bebyggelsen i felt C skal brukes til boliger/småverksteder
- h) Bebyggelsen i felt D skal brukes til offentlige formål.

§ 7.

Innenfor boligområdene G, H og I skal det ikke anlegges kjøreveier. For område I tillates kjørevei til parkering under blokker. På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke- og flyttetransport.

§ 8.

Parselleeier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 9.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringssjefen i Asker, den 15. oktober 1982

Helge Johnsen,
(sign)



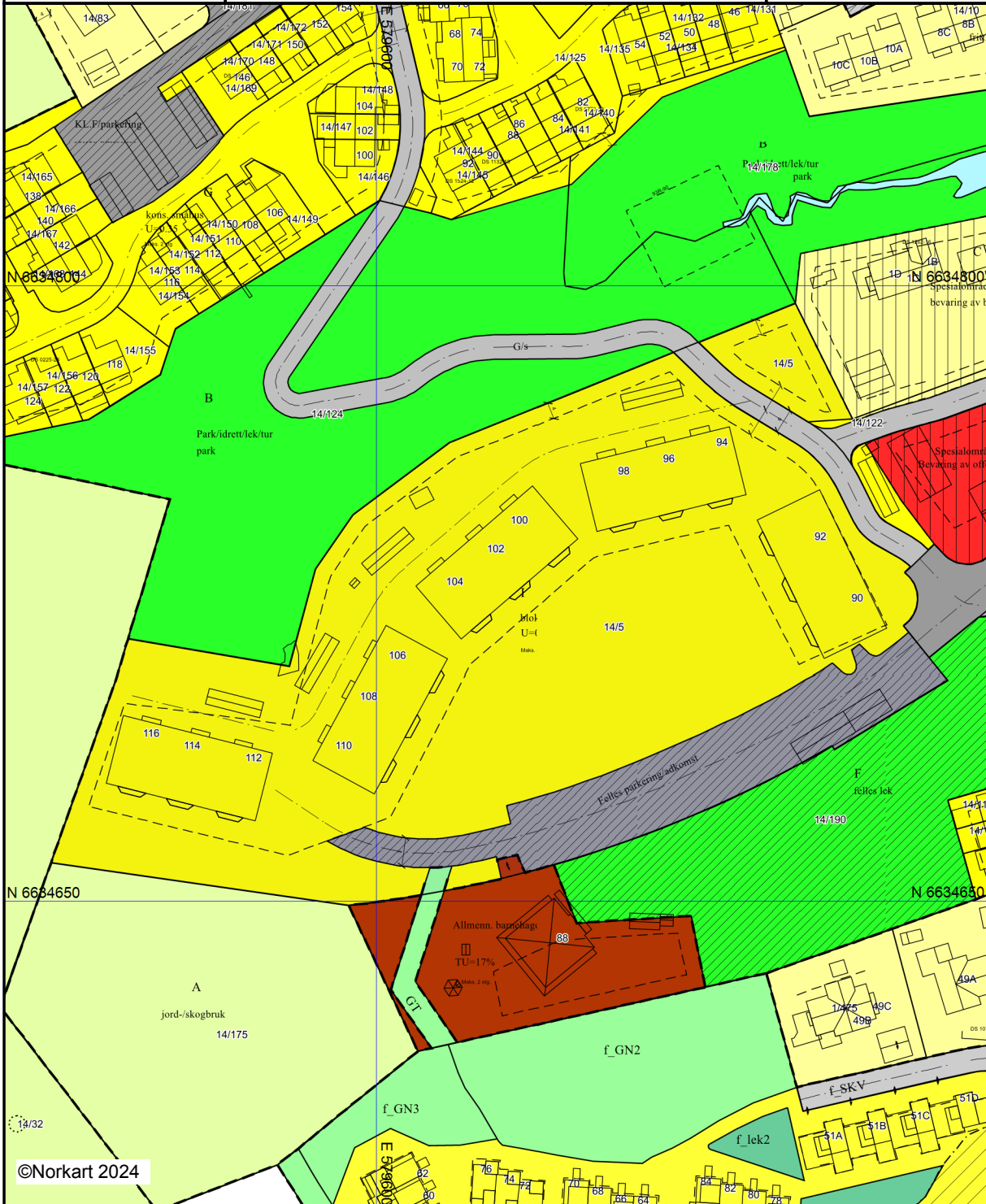
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/5/0/55
Adresse: Nedre Frydendal 104
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024






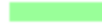

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring









Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)
-  Almennyttig barnehage
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Naturområde
-  Turveg
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET FRYDENDAL SØNDRE

Endringer vedtatt på sameiermøte 29. april 2015, 20. mars 2018, sist endret på ordinært årsmøte 28. mai 2024.

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Frydendal Søndre og har gnr. 14 og bnr. 5 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. februar 1984.

Eiendommen er delt opp i 120 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

Styret har myndighet til å rekvirere borttauing av biler som står parkert i strid med skiltede parkeringsregler i sameiet. Borttauing skjer for eiers regning og risiko.

§ 3

Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved overdragelse av seksjon skal overdragelsen meddeles styret senest fjorten dager før overtakelse.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av Asker kommune som maksimalt kan eie 12 seksjoner.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon og/eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør

åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Rekkverket på balkongen skal etterses av seksjonseieren hvert år. Slark i rekkverket skal meldes til vaktmester umiddelbart. Rekkverket på balkongen skal beises innvendig og på toppen hvert femte år, hvor 2019 er første år. Seksjonseieren er ansvarlig for at beisingen skjer senest 1. juli, og må bære kostnadene selv. Man skal bruke oljedekkkbeis med den fargekoden som er bestemt i sameiets Husordensregler.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende *lover og forskrifter*. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- c) forvalte garasjeleggene.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadene fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, og akontobeløpet fastsettes med basis i denne fordelingsnøkkelen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10 **Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 **Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13

Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer, brannvernleder og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 15

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjoning som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 17

Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire eller fem styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styret konstituerer seg selv med evt. nestleder, sekretær og/eller kasserer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er ett eller to år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmer. Møtet bør sørge for en viss kontinuitet i styret, slik at ikke alle medlemmer går ut samtidig. Dette kan gjøre slik at man velger to og to medlemmer hver annet år, begge sett med funksjonstid på to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiet har videre tinglyst pant i hver seksjon med kr. 15 000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst. Sameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvirkning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

§ 22 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 24 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- 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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3276697/nsijlqbfch>
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 avvikle 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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.



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 salgssopplysninger, 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 eiendomsmeglere 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 salgssoppgaven, 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 festeordning samt musikkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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

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 verddivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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.



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



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 bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no