

Æ

# Sætrepollen terrasse 1

3475 Sætre · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Håkon Bekkeli**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

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

EIE Asker



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHold

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	110
Kort om oss .....	227

### **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

Sætrepollen terrasse 1, 3475 Sætre, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Gnr. 301 Bnr. 219 Snr. 10 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 105 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 94 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 11 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 122 kvm

## AREAL

Primærom: 91 kvm, Bruksareal: 105 kvm, BRA-i: 94 kvm, BRA-e: 11 kvm, TBA: 122 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

2012

## TOMT

Eiet tomt 2225 kvm

Tomten er ferdig opparbeidet og asfaltert. Felles uteområdet på oversiden av boligene i 3 etasje. Her finnes bl.a noe lekeapparater og felles sittegrupper m.v.

## PRISANTYDNING

6 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 20.05.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 13 013,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 950 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,-))

-----  
kr 174 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 124 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 134 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 095,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV og internett, garasje plasser, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, brøyting/strøing, energi/fyring m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 279 pr. år Hvorav: Avløp: 2.273,16 kr Vann: 2.005,84 kr  
Det er installert vannmåler i leiligheten, så vann/avløp betales etter faktisk forbruk.

## EIER

Liv Kjerstin Øye

## Beskrivelse

### PARKERING

3 parkeringsplasser i felles garasje medfølger leiligheten.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

**Velkommen til Idylliske Sætre! Leiligheten ligger i et fantastisk og veletablert område med gode solforhold og panorama fjordutsikt. Her får du en stille og rolig beliggenhet med kort vei til sjøen og marka med turstier og lysløype. I Sætre sentrum finner man et flott havneområde med både marina og bystrand. En kort båttur unna er det en fantastisk skjærgård med hyggelige holmer og skjær som for eksempel Håøya, Oscarsborg og Drøbak/Vinterbro. Idylliske Sandspollen er heller ikke langt unna. Kyststien er populær og har forbindelse videre utover mot Storsand og nordover mot Åros/Nærnes. Det er kort vei til Hurummarka med f.eks. Stikkvannshytta, et godt løypenett med lysløpe, merkede turstier og flere gode fiskevann.**

### Fritidstilbud

I Sætre er det et aktivt idrettsmiljø i Graabein IF. I kort avstand fra leiligheten finner du fotballbane med både gress og kunstgressbaner. Sætrehallen ligger rett ved ungdomsskolen. Du

finner også Trento treningscenter i Sætre. Er du glad i å spille golf så ligger det 3 golfbaner i nærheten.

### Dagligvare og shopping

- Smak av Italia (åpent 7 dager i uken) Italienske matdelikatesser
- Frisør
- Negldesign, hudpleie
- Flere klesbutikker
- Bryggerrestaurant
- Pizzarestaurant
- Fysioterapeut
- Lege- og tannlegesenter
- Yogasenter
- Marina med utleie av båtplasser
- Lekeplass for barn ved badestranden
- Flere ladestasjoner for elbil

### Ved nærsenteret

- To dagligvarebutikker
- Vinmonopol
- Apotek
- Frisør
- Blomsterbutikk
- Post

### I umiddelbar nærhet/kort kjøreavstand

- Veterinær
- Dyrebutikker
- Sportsbutikk
- Kiropraktor
- Flere treningscenter

### Barnehager og skoler

Eiendommen sogner til Sætre barneskole og Grytnes ungdomsskole. Det er ca. 20 og 5-10 minutters gange til begge skolene. Det ligger barnehage i området.

### Offentlig kommunikasjon

Det går buss mot Drammen og Oslo fra Sætre sentrum. Det går båt inn til Aker Brygge fra Slemmestad som ligger ca. 15 minutters kjøring fra leiligheten. Eller så går det tog fra Røyken sentrum som også ligger ca. 15 minutter unna med bil/buss. Det er ca. 25 minutter til Asker og ca. 40 minutter til Oslo.

### BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av leiligheter og villabebyggelse.

### TOMT

Eiet tomt, 2225 kvm

Tomten er ferdig opparbeidet og asfaltert. Felles uteområdet på oversiden av boligene i 3 etasje. Her finnes bl.a noe lekeapparater og felles sittegrupper m.v.

### 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:

Leilighet

- BRA-i 94 m<sup>2</sup>: Entré, bod/teknisk rom, wc, 2 soverom, stue og kjøkken

- TBA 11 m<sup>2</sup>: Veranda med utgang fra stuen

- TBA 110 m<sup>2</sup>: Takterrasse

Bod 1. etasje

- BRA-e 3 m<sup>2</sup>

Bod 2. etasje

- BRA-e 8 m<sup>2</sup>

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

Terrassehus oppført i betong og tre. Yttervegger kledd med stående malt kledning. Leilighetene ligger i toppetasjen med takterrasse.

### Grunnlag for TG2 i tilstandsrapporten

#### Bad Overflate gulv

Ikke tilfredstillende fall til sluk, se over. Det er ingen oppbrett på membran ved terskel, men det registreres fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk på 25mm.

#### Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membranen har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk. Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasitet for servant på badet vurderes som ikke tilfredstillende. Avløpsrør bør renses da det er noe treg avrenning fra servant på bad. Utett avløpsrør på kjøkken får tg3 og er satt opp som eget punkt under kjøkken.

#### Varmtvannsbereider

Vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

#### Ventilasjon

Det anbefales å utføre en rens av kanalene da det registreres noe mindre avtrekk fra våtrom og separat toalettrom.

## Kjøkken

Ventilator med kullfilter. Kjøkkenet har ingen waterguard / lekkasjesikring ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Det registreres ingen komfyrvakt ved kokeplate.

## Andre rom

TG2:

Overflater: Det registreres bruksslitasje samt noe hakk/merker, mindre oppsprekking i overflater til innerdører og karmer.

Gulv: Tilstandsgrad vurderes da det er målt noe skjevheter i gulv, samt noe stedvis svikt i undergulv. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik. Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til: Totalt avvik i kjøkken og stue: 24 mm. Totalt avvik i entré og soverom: 10 - 16 mm. (det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet). For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres igjen, kan man vurdere slike tiltak.

## Balkonger, verandaer og lignende

Synlige overflater til terrassebord med oppsprekking og fliser ved skjøter som har behov for stedvis utskiftning. Rekkverk er ikke iht. dagens krav. Deler av tremmer og terrassebord med forekomster av svikt. Tiltak bør påregnes.

## Grunnlag for TG3 i tilstandsrapporten

### Kjøkken

Avløpsrør til oppvaskkum er ikke tett og bør strammes til / utbedres av en faglært rørlegger. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

### WC / Toalettrom

Flislagt gulv med svikt og oppsprekte fliser med hulrom / bom. Tilstandsgrad vurderes iht. NS 3600 og overflater for gulv på toalettrom. Det er målt for fukt på overflater til gulvet uten å få unormale avvik. Årsak til oppsprekking er ukjent for undertegnede. Innredninger: Toalettsete er sprekt og må byttes ut. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

### Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord er klare for utskiftning under blomsterkasser. Det fremkommer på befaring at terrassebord ved takterrasse for naboileilighet må bytte ut deler av terrassebordene under blomsterkassene, da dette området er for tett og bordene råtner over tid. Det bør påregnes å skifte ut dette da det er mye vekt pr blomsterkasse og understøttingen er usikker. Tiltak må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

## BODER

I tillegg til bod/teknisk rom i leiligheten medfølger det også ekstern bod i 2. etasje på 8 kvm og sportsbod i 1. etasje på 3 kvm.

## Standard

### STANDARD

Det ble lagt nytt gulv i alle rom i leiligheten i 2024 foruten bad og WC.

### Entré

Laminatgulv, malte overflater på vegger og himling.

### Bod/teknisk rom

Laminatgulv, malte overflater på vegger og himling. Balansert ventilasjonssystem med tilgang til filter. Sikringsskap.

### WC

Flislagt gulv. Malte overflater vegger og himling. Gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Ventilasjon i himling.

### Stue

Laminatgulv, malte overflater på vegger og himling.

### To soverom

Laminatgulv, malte overflater vegger og himling.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med lyse fronter antatt fra byggeår. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter. Integriert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er frittstående.

### Bad

Baderom fra 2012. Flislagte vegger og malt himling. Dusjhjørne med buede dusjdører og hånddusj. Gulvmontert toalett. Servantskap / innredning med speil, servant og ett greps blandebatteri. Ventilasjon i himling og tilluft under dørblad. Opplegg for vaskemaskin.

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 09.11.2012 som omhandler "terrassehus med 10 leiligheter".

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

### OPPVARMING

Det er elektrisk oppvarming med varmekabler på badet. Ellers er det en varmpumpe i stuen.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -  
Energikarakter C

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 279 pr. år Hvorav: Avløp: 2.273,16 kr Vann: 2.005,84 kr  
Det er installert vannmåler i leiligheten, så vann/avløp betales etter faktisk forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 095,- pr.mnd.

TV og internett, garasjeplasser, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, brøyting/strøing, energi/fyring m.m.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån p.t.

### ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 13.133,-.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisennummer: 6655490

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 126 990,- Som sekundærbolig Kr. 4 282 561,-

### SAMEIE

Sameie: Sjøutsikten Boligsameie, Orgnr: 999084028

### FORRETNINGSFØRER

OBOS

### STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne

av eiendommen.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

### RADONMÅLING

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

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

2007/302627-1/200 Bestemmelse om veg  
02.04.2007

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:301 Bnr:444  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 3203-301/219  
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/984445-2/200 Erklæring/avtale  
20.11.2012

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:301 Bnr:219 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:301 Bnr:219 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:301 Bnr:219 Snr:6  
Bestemmelse om salg av garasjeplass.

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 besluttes 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 / avgivereieendommen. 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. Se vedtektene punkt 3(8).

### VEI/VANN/KLOAKK

Vann: Offentlig via privat stikkledning  
Avløp: Offentlig via privat stikkledning

Adkomst: Offentlig via privat stikkvei

## REGULERING

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,-))

-----  
kr 174 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 124 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 134 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

### 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 salgssoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnhonorar/tilrettelegging kr. 18.500,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAKSNUMMER

85-24-0090

## 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 salgssoppgaven. 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 bygningsssakyndiges 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

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

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

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

## **HVITVASKING**

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

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

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeidlingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeidlingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at

mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Fredrik von Krogh

### **SAKSBEHANDLERE**

Håkon Bekkeli

EIE Asker

Eiendomsmeglerfullmektig

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

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



















## Etasje 4



Bærum Takst og Eiendom



### Sætrepollen terrasse 1, 3475 Sætre

Gnr:301, Bnr: 219

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

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS











































































































































































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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













  
**SÆTRE HAVN**

**34  
75**

KAFFEWI  
MØTLE

KAFFELAR

**34  
75**

KAFFEWI  
MØTLE

Små  
Boller  
Pizza  
Pasta





















SÆTRE GÅRD



















← SÆTRE GÅRD







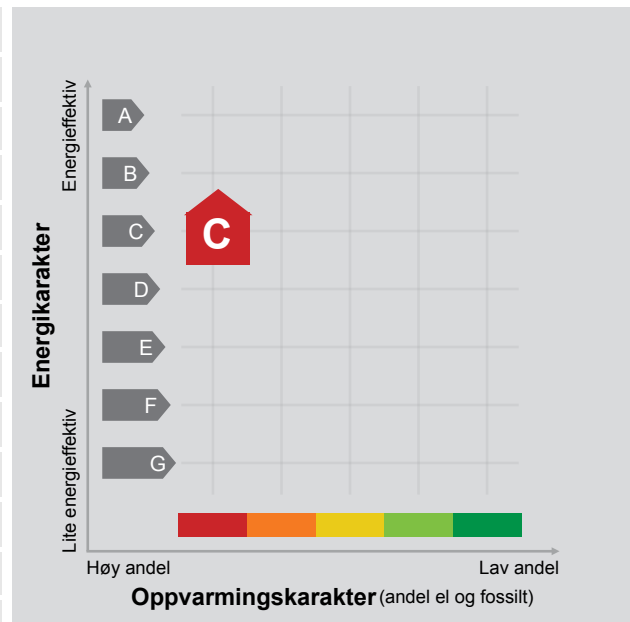
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Sætrepollen terrasse 1
Postnummer	3475
Sted	SÆTRE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	301
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300216422
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	f651455b-572c-4792-93ed-94c09aa27419
Dato	31.05.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	94
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Sætrepollen terrasse 1  
Postnummer: 3475  
Sted: SÆTRE  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0301  
Dato: 31.05.2024 11:12:38  
Energimerkenummer: f651455b-572c-4792-93ed-94c09aa27419

Kommunennummer: 3203  
Gårdsnummer: 301  
Bruksnummer: 219  
Seksjonsnummer: 10  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300216422

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: 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 9: Redusér inne-temperaturen**

Ha en moderat inne-temperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: 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 utendørs**

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 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.





Skatteetaten

Dato  
31.05.2024

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

HÅKON BEKKELI  
LUNDEKROKEN 1 H0101  
1396 BILLINGSTAD

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3203 ASKER**

Gnr 301      Bnr 219      Fnr 0      Snr 10

### Eiendommens adresse:

Sætrepollen terrasse 1, 3475 SÆTRE

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 126 990
Som sekundærbolig:	kr 4 282 561

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

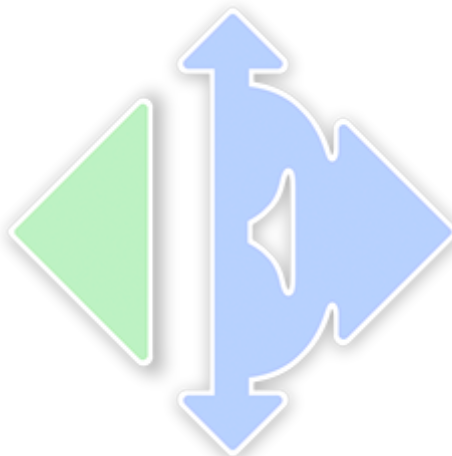
---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Selveierleilighet (i blokk)  
Sætrepollen terrasse 1  
3475 Sætre



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Mikkel Degland**

Dato: 20/05/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:301, Bnr: 219
Hjemmelshaver:	Liv Kjerstin Øye
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	0
Andelsnummer:	Ideell andel 1/1
Byggeår:	2012
Tomt:	Felleseie tomt 2 225 m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nina Øye Thorvaldsen
Befaringsdato:	16.05.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Adkomst:	Offentlig via privat stikkvei

## OM TOMTEN:

Tomten er ferdig opparbeidet og asfaltert. Felles uteområdet på oversiden av boligene i 3 etasje. Her finnes bl.a noe lekeapparater og felles sittegrupper m.v.

## OM BYGGEMETODEN:

Terrassehus oppført i betong og tre. Yttervegger kledd med stående malt kledning. Leilighetene ligger i toppetasjen med takterrasse.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand, men har noen synlige bruksmerker på overflater. Normale oppgraderinger av kosmetisk/overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting/vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.



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

Varmekabler på bad og varmepumpe i stuen.

**ROMHØYDER:**

Etasje 4: Entré 2,62m, bod/teknisk rom 2,26m, wc 2,31m, soverom 2stk 2,61m, stue 2,62m og kjøkken 2,62m.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne leiligheten.

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

Fliser på badet.

Malte overflater i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Malte overflater i alle rom.

**GULV:**

Fliser på badet og wc.

Lminat i øvrige rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

Nye gulv lagt i 2024.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst om.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Etasje 4	94			11	91	3
Etasje 5 (takterrasse)				110		
Etasje 2 (bod)		8				
Etasje 1 (bod)		3				
SUM BYGNING	94	11		121	91	3
SUM BRA	105					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Etasje 4: Entré, bod/teknisk rom, wc, soverom 2stk, stue og kjøkken.

**BRA-e:**

Etasje 2: lukket bod i fellesarealer.  
 Etasje 1: lukket bod i fellesarealer.

**MERKNADER OM AREAL:**

Ekstern bod i 2.etg. og sportsbod i 1.etg. ved felles inngang er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e. Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser / takterrasser tilhørende leiligheten.

Arealmålingen er utført med laser og målt rett over fotlist siden leiligheten ikke var møbler på befaringsdagen. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.



**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Andre rom i boligen med normal bruksslitasje, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

---

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

Leiligheten ble kontrollert på dagtid, og var ikke møblert på bafaringsdagen. Det ble utført arbeider med gulv, listverk, sokkel til kjøkken m.m. på befaringsdagen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

---

**ANDRE MERKNADER:**

3 parkeringsplasser i felles garasje medfølger leiligheten i følge eier.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nina Øye Thorvaldsen og Mikkel Degland (tf.:93624183)

---

**BYGGMESTER:**

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

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

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

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

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

Ansvarlig for rapporten:

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



# Bærum Takst og Eiendom

20/05/2024

Mikkel Degland



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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderom fra 2012.  
 Flislagte vegger og malt himling.  
 Dusjhjørne med buede dusjdører og hånddusj.  
 Gulvmontert toalett.  
 Servantskap / innredning med speil, servant og ett greps blandebatteri.  
 Ventilasjon i himling og tilluft under dørbblad.  
 Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene har normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merk:  
 Vindu i yttervegg er i fastkarm og kan ikke åpnes.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varme.  
 Fall til sluk i rommet og fra terskel til sluk vurderes som tilfredsstillende, men fall lokalt rundt sluk er stedvis flatt og fall vurderes derfor som ikke tilfredsstillende.  
 Overflatene med normal bruksslitasje, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merk:  
 Det registreres noe feil flisvalg til gulvene da ender ikke går pent opp og det ligger mindre avkapp mot vegg for å lage symmetri i rommet.

**TG2:**

Ikke tilfredsstillende fall til sluk, se over. Det er ingen oppbrett på membran ved terskel, men det registreres fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk på 25mm.

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

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er antatt fra byggeår 2012.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom (på kjøkken under benkeskap / sokkel mot tilstøtende vegg mot dusj). Fuktmåling med pigg i trevirke ga ikke unormale utslag. Det registreres en type sponplate bak gipsveggene som undertegnede ikke er kjent med ved oppbygning av badrom. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

TG2 vurderes da membran har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk. Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

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

## 2. Kjøkken

### TG 3 2.1 Kjøkken - åpent mot stuen

Vanninstallasjonen er fra 2012

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

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

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

Kjøkkeninnredning med lyse fronter antatt fra byggeår. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter. Integreert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er frittstående.

Innredninger med normal bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2:

Ventilator med kullfilter. Kjøkkenet har ingen waterguard / lekkasjesikring ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Det registreres ingen komfyrvakt ved kokeplate.

TG3:

Avløpsrør til oppvaskkum er ikke tett og bør strammes til / utbedres av en faglært rørlegger.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 3 3.1 Andre rom



Entré: Laminatgulv, malte overflater vegg og himling.

Bod / teknisk rom: Laminatgulv, malte overflater vegg og himling. Balansert ventilasjonssystem med tilgang til filter. Sikringsskap.

WC / toalettrom: Flislagt gulv. Malte overflater vegg og himling. Gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Ventilasjon i himling.

Stue: Laminatgulv, malte overflater vegg og himling.

Soverom 2stk: Laminatgulv, malte overflater vegg og himling.

TG2:

Overflater:

Det registreres bruksslitasje samt noe hakk/merker, mindre oppsprekking i overflater til innerdører og karmen.

Gulv:

Tilstandsgrad vurderes da det er målt noe skjevheter i gulv, samt noe stedvis svikt i undergulv. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.

Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til: Totalt avvik i kjøkken og stue: 24 mm. Totalt avvik i entré og soverom: 10 - 16 mm. (det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet)

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres igjen, kan man vurdere slike tiltak.

TG3:

WC / Toalettrom:

Flislagt gulv med svikt og oppsprekte fliser med hulrom / bom.

Tilstandsgrad vurderes iht. NS 3600 og overflater for gulv på toalettrom. Det er målt for fukt på overflater til gulvet uten å få unormale avvik. Årsak til oppsprekking er ukjent for undertegnede.

Innredninger: Toalettsete er sprekt og må byttes ut.

## Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og hev-/skyvedør til takterrasse og ramme av tre fra byggeår med 3-lags isolerglass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Inngangsdør av tre fra byggeår med B30 og 35dB. Hvite innderdører med slett overflate.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, det er ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merk: det fremkommer mindre hakk og merker på dører og vinduer som nevnt under andre rom.

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

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Takterrasse ved utgang fra stuen med trapp opp til egen takterrasse dekket med terrassetremmer og blomsterkasser av tre.

Deler av takterrasse med rekkverk på 89 cm og andre deler der det er mer enn 10m ned til terreng med rekkverkshøyde på 110cm.

Brannstige/trapp ned fra takterrassen. Deler av terrasse over heissjakt dekket med bark og beplantning.

TG2:

Synlige overflater til terrassebord med oppsprekking og fliser ved skjøter som har behov for stedvis utskiftning.

Rekkverk er ikke iht. dagens krav. Deler av tremmer og terrassebord med forekomster av svikt. Tiltak bør påregnes.

TG3:

Terrassebord er klare for utskiftning under blomsterkasser. Det fremkommer på befaringsgang at terrassebord ved takterrasse for naboileilighet må bytte ut deler av terrassebordene under blomsterkassene, da dette området er for tett og bordene råtner over tid. Det bør påregnes å skifte ut dette da det er mye vekt pr blomsterkasse og understøttingen er usikker. Tiltak må påregnes.

## Merknader:

### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør antatt fra byggeår. Fordelerskap for vannrør plassert på badet med avrenning for eventuelt lekkasjevann fra siklemikk og mot sluk i samme rom. Avløpsrør av plast. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Gulvmonterte toaletter for bad og toalettrom.

TG2:

Avløpskapasitet for servant på badet vurderes som ikke tilfredsstillende. Avløpsrør bør renses da det er noe treg avrenning fra servant på bad.

Utett avløpsrør på kjøkken får tg3 og er satt opp som eget punkt under kjøkken.

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

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

#### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Varmtvannsbereder plassert under benk i hjørne av kjøkken mot badetrom.

Bereder med overløp koblet til avløpsrør under oppvaskkum.

Berederen har normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.



**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon plassert i innvendig bod / teknisk rom og fungerer etter hensikten.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken med kullfilter.

Tilluft under dørbledene vurderes som tilfredsstillende.

Siste kontroll av anlegget utført i 2014.

TG2:

Det anbefales å utføre en rens av kanalene da det registreres noe mindre avtrekk fra våtrom og separat toalettrom.

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det elektriske anlegget ble installert i 2012  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.  
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.  
Sikringsskap i bod med tilhørende kursfortegnelse. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.

Merk: det registreres noe svidd overflate ved ledning/kobling ved bereder som bør undersøkes nærmere av en elfagmann.

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

**Vær oppmerksom på:**

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**Tilleggsopplysninger:**

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter (for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold).

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

Ikke tilfredstillende fall til sluk, se over. Det er ingen oppbrett på membran ved terskel, men det registreres fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk på 25mm.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 vurderes da membranen har passert halvparten av sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk. Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Avløpskapasitet for servant på badet vurderes som ikke tilfredstillende. Avløpsrør bør renses da det er noe treg avrenning fra servant på bad.

Utett avløpsrør på kjøkken får tg3 og er satt opp som eget punkt under kjøkken.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Vurderes da berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

**6.3 Ventilasjon**

Det anbefales å utføre en rens av kanalene da det registreres noe mindre avtrekk fra våtrom og separat toalettrom.

**Takstmannens vurdering ved TG3:****2.1 Kjøkken - åpent mot stuen Kjøkken - åpent mot stuen**

TG2:

Ventilator med kullfilter. Kjøkkenet har ingen waterguard / lekkasjesikring ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Det registreres ingen komfyrvakt ved kokeplate.

TG3:

Avløpsrør til oppvaskkum er ikke tett og bør strammes til / utbedres av en faglært rørlegger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

**3.1 Andre rom**



## TG2:

## Overflater:

Det registreres bruksslitasje samt noe hakk/merker, mindre oppsprekking i overflater til innerdører og karmen.

## Gulv:

Tilstandsgrad vurderes da det er målt noe skjevheter i gulv, samt noe stedvis svikt i undergulv. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik. Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til: Totalt avvik i kjøkken og stue: 24 mm. Totalt avvik i entré og soverom: 10 - 16 mm. (det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet)

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres igjen, kan man vurdere slike tiltak.

## TG3:

## WC / Toalettrom:

Flislagt gulv med svikt og oppsprekte fliser med hulrom / bom.

Tilstandsgrad vurderes iht. NS 3600 og overflater for gulv på toalettrom. Det er målt for fukt på overflater til gulvet uten å få unormale avvik. Årsak til oppsprekking er ukjent for undertegnede.

Innredninger: Toalettsete er sprekt og må byttes ut.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

## TG2:

Synlige overflater til terrassebord med oppsprekking og fliser ved skjøter som har behov for stedvis utskiftning. Rekkverk er ikke iht. dagens krav. Deler av tremmer og terrassebord med forekomster av svikt. Tiltak bør påregnes.

## TG3:

Terrassebord er klare for utskiftning under blomsterkasser. Det fremkommer på befaring at terrassebord ved takterrasse for naboileilighet må bytte ut deler av terrassebordene under blomsterkassene, da dette området er for tett og bordene råtner over tid. Det bør påregnes å skifte ut dette da det er mye vekt pr blomsterkasse og understøttingen er usikker. Tiltak må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240090		
Adresse	Sætrepollen terrasse 1				
Postnr.	3475	Sted	Sætre		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Liv Kjerstin Øye		
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11år 6mnd	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?	Tryg forsikring	Polise/avtalenr	6655490		
Selger 1 Fornavn	Nina Øye	Etternavn	Thorvaldsen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  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/fornytt?

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

Liten lekkasje i rør avløpsrør vask kjøkken. Skiftet pakning april 2024

### 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, sentralfyr, 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, sentralfyr, 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

Mikkel Degland fra Bærum Takst og Eiendom har undersøkt liligheten og skrevet en tilstandsrapport

**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

I følge nabo er det ikke lagt fuktsperre mellom blomsterkassene på takterrassen og terassegulvet, så hos henne har terrassebordene begynt å råtne.

## 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

Borettslaget har sett økende behov for vedlikehold av bygningen, bla må bygget snart males/beises.

**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

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

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 næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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

Kalbakken Eiendomsmegling AS  
EIE Asker v/Håkon Bekkeli  
Kirkeveien 212, 1383 ASKER  
E-post: WM264\_3002861@usermail.webmegler.no

7830394

7126/10

24.05.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.05.2024.

**Boligselskap:** 7126, Sjøutsikten Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 999.084.028  
**Eier:** Liv Øye  
**Leieobjekt:** 10  
**Seksjonsnummer:** 10  
**Adresse:** Sætrepollen Terrasse 1, 3475 SÆTRE  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6655490.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har ikke husordensregler.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.095,- pr. md.

Herav:

Garasje	300,-
TV/Internett	499,-
Felleskostnader	2.296,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	233,-	0,-	13.013,-	0,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

## VEDTEKTER

for

### **Sjøutsikten Boligsameie, org. nr. 964963193**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på ordinært årsmøte 9. mars 2018

Endret på ordinært årsmøte 04. juni 2020

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sjøutsikten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.10.2012.

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 301, bnr, 219 i Asker kommune

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller),
- private uteareale,( 3.etasje)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal **1-3**

### **Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner: Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3-1, avsnitt 8, første ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

**(4)** Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige



et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret — Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre

## **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. **9.**

## **Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

**(4)** Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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



### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst & 1 seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for & i eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



**11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7126

Sjøutsikten Boligsameie

# Velkommen til årsmøte i Sjøutsikten Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 12:25, Hos Inger.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Annen informasjon

Årsmøtet ble gjennomført 24.04.2024 kl. 18.30 hos Inger. Feil dato i denne dokumentasjonen på grunn av datatrøbbel (ikke registrert riktig i Styrerommet)

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjøutsikten Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Svein Dahl

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse den utfylte fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Inger H. Flesjø Mortensen foreslått. Som protokollvitner ble Berit Oxholm og Gunvor Mjøen foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 0

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sissel Elgenes

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Dahl

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Marie Engh
  - Per Terje Fredriksen
-



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 7126 Selskapsnavn: Sjøutsikten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Per Terje Fredriksen	Sætrepollen Terrasse 1
Styremedlem	Svein Dahl	Sætrepollen Terrasse 1
Styremedlem	Inger Helene Flesjø Mortensen	Sætrepollen Terrasse 1
Varamedlem	Sissel Elgenes	Sætrepollen Terrasse 1
Varamedlem	Kristin Laache	Sætrepollen Terrasse 1

## Valgkomiteen

Kirsten Elisabeth Kopperud	Sætrepollen Terrasse 1
Gunvor Mjøen	Sætrepollen Terrasse 1

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Sjøutsikten Boligsameie

Sameiet består av 10 seksjoner.

Sjøutsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999084028, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

301        219

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sjøutsikten Boligsameie har [antall / Ingen] ansatte.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er ingen revisor.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 144.799.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøutsikten Boligsameie.

### **Lån**

Sjøutsikten Boligsameie har ikke lån pr. 31.12.23  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SJØUTSIKTEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 999 084 028, KUNDENR. 7126**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	352 866	338 264	0	360 000
Ladeinntekter EL-bil		11 282	9 428	0	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>364 148</b>	<b>347 692</b>	<b>0</b>	<b>370 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-33 525	-32 240	0	-35 000
Konsulenthonorar	3	-6 455	-3 300	0	-6 000
Drift og vedlikehold	4	-45 960	-106 868	0	-105 000
Forsikringer		-43 702	-36 513	0	-48 000
Kommunale avgifter	5	-43 241	-46 738	0	-48 600
Energi/fyring		-47 776	-52 614	0	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 580	-59 880	0	-67 000
Andre driftskostnader	6	-70 364	-53 945	0	-51 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-353 603</b>	<b>-392 097</b>	<b>0</b>	<b>-410 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 545</b>	<b>-44 406</b>	<b>0</b>	<b>-40 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	2 588	849	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 588</b>	<b>849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 133</b>	<b>-43 557</b>	<b>0</b>	<b>-40 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 133	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-43 557		



**SJØUTSIKTEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 999 084 028, KUNDENR. 7126**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 469
Forskuddsbetalte kostnader		54 681	0
Driftskonto OBOS-banken		69 337	57 889
Sparekonto OBOS-banken		87 297	84 999
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>211 315</b>	<b>144 357</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>211 315</b>	<b>144 357</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		144 799	131 666
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>144 799</b>	<b>131 666</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		66 516	12 691
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>66 516</b>	<b>12 691</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>211 315</b>	<b>144 357</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Sjøutsikten Boligsameie

Per Terje Fredriksen

Svein Dahl

Inger H. Flesjø Mortensen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	271 386
TV/Internett	59 880
Garasje	21 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>352 866</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 455
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 455</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 995
Drift/vedlikehold elektro	-4 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 437
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 206
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-45 960</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-30
Avløpsavgift	-711
Renovasjonsavgift	-42 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-43 241</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-15 289
Renhold ved firmaer	-47 791
Andre fremmede tjenester	-146
Telefon, annet	-4 188
Bank- og kortgebyr	-2 286
Velferdskostnader	-664
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-70 364</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 298
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 588</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655490. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



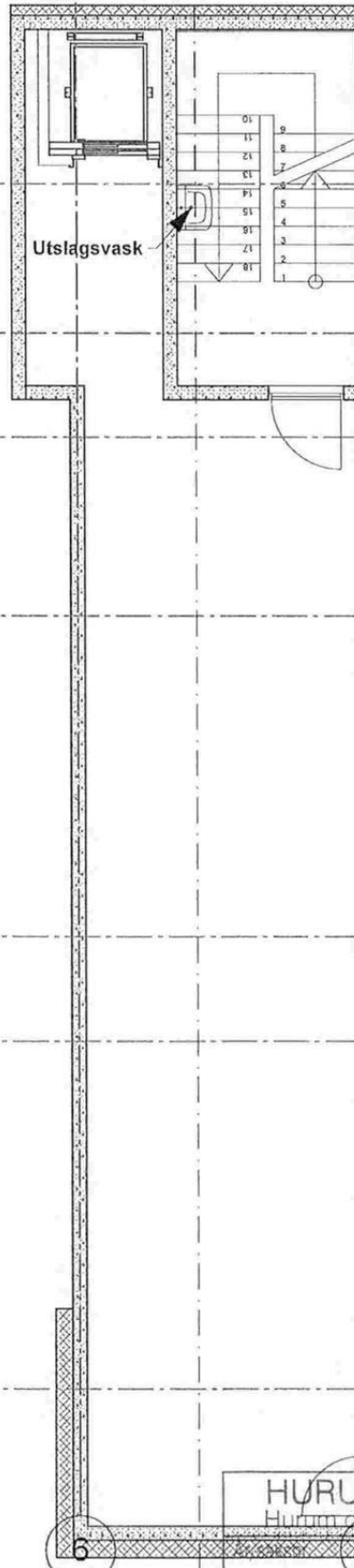
E-3

# GODKJENT

Dato: 18.04.11

Saksnr.: 4 871 / 11/355

HURUM KOMMUNE  
Plan og bygg



G

F

E

D

C

B

A

2 148

1 500

2 574

4 613

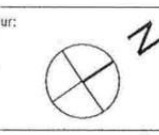
1 501

5 005

HURUM KOMMUNE  
Hurum kommune Plan og samfunn  
Dok.nr.

- 1 APR. 2011

Ark.kode

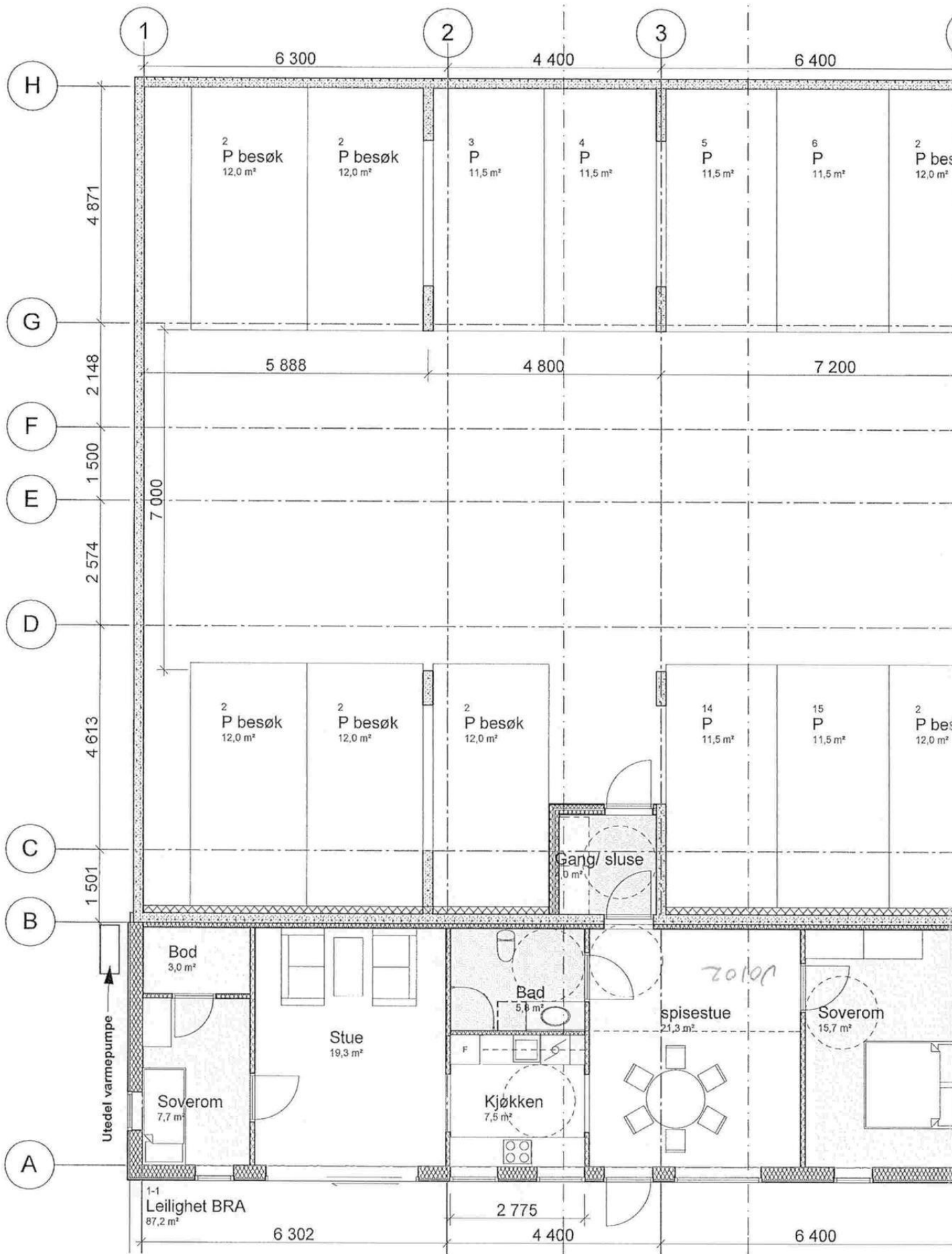


TH SEFF Elendom  
Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Fjellstata 301, 0502 OSLØ. TLF. 22 09 83 70 FAX. 22 09 83 71 WWW.ENERHAUGEN.AS

Rev.	Dato	Rev. påkr.	Tegn.	Kont.

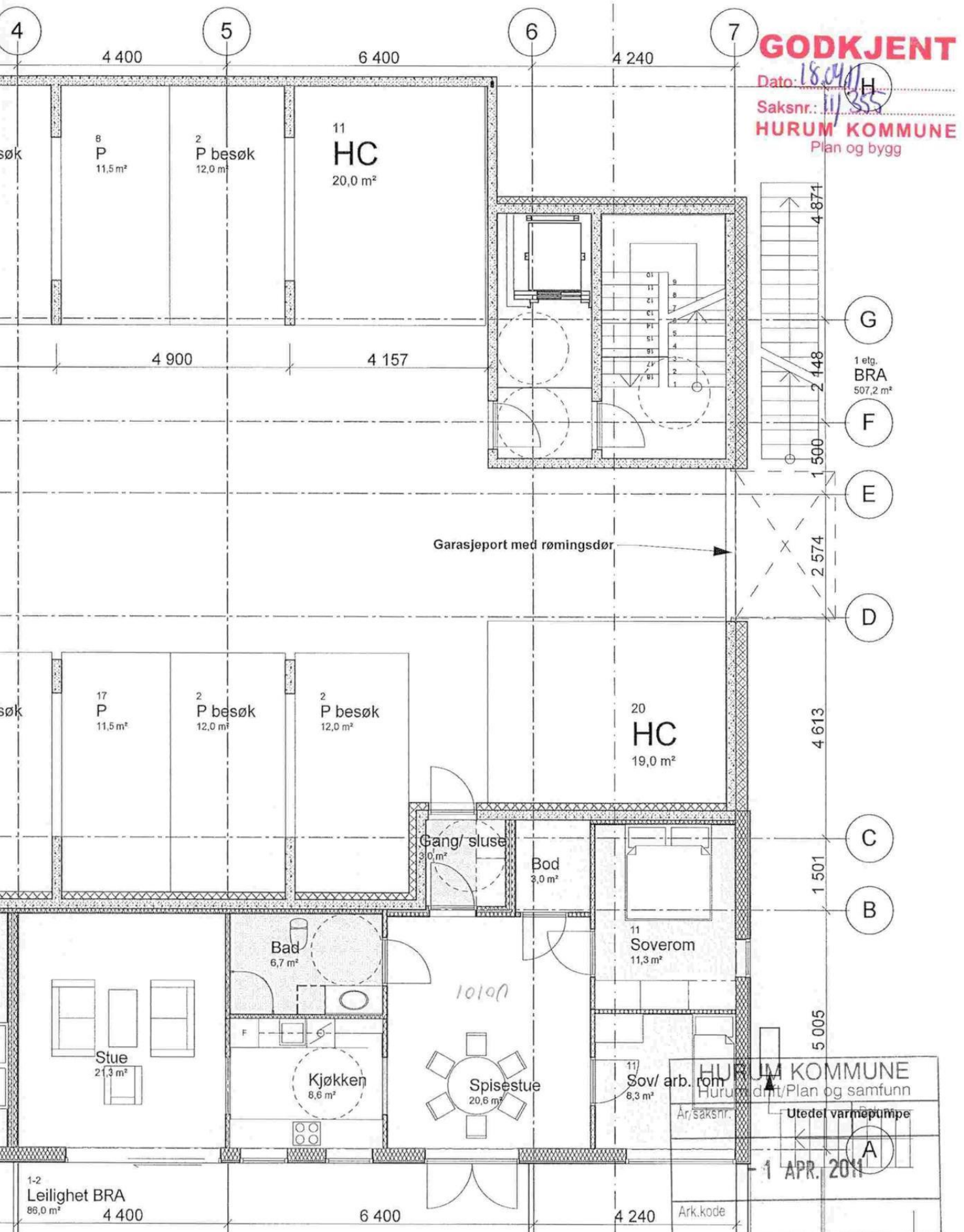
Prosjekt	Saksnr.	Drift nr.	Byggh.	Byggh.	Byggh.
2007 029	1/289	Saken	HAA	Kont.	Byggh.
Prosjekt	Sjousstriben	Hurum kommune	HAA	Kont.	Byggh.
Tegning	Rammesknadstegning		A20-01	Rev.	Byggh.
			-1 etg.	Håskak	1109





Lokaliseringstegning

E-4



# GODKJENT

Dato: 18.04.11

Saksnr.: 11/355

**HURUM KOMMUNE**

Plan og bygg

G

1 etg.  
BRA  
507,2 m<sup>2</sup>

F

E

D

C

B

A

**HURUM KOMMUNE**  
Hurum drift/Plan og samfunn

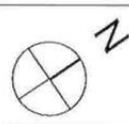
Ar/saksnr. Utedel varmpumpe

1 APR. 2011

Ark.kode

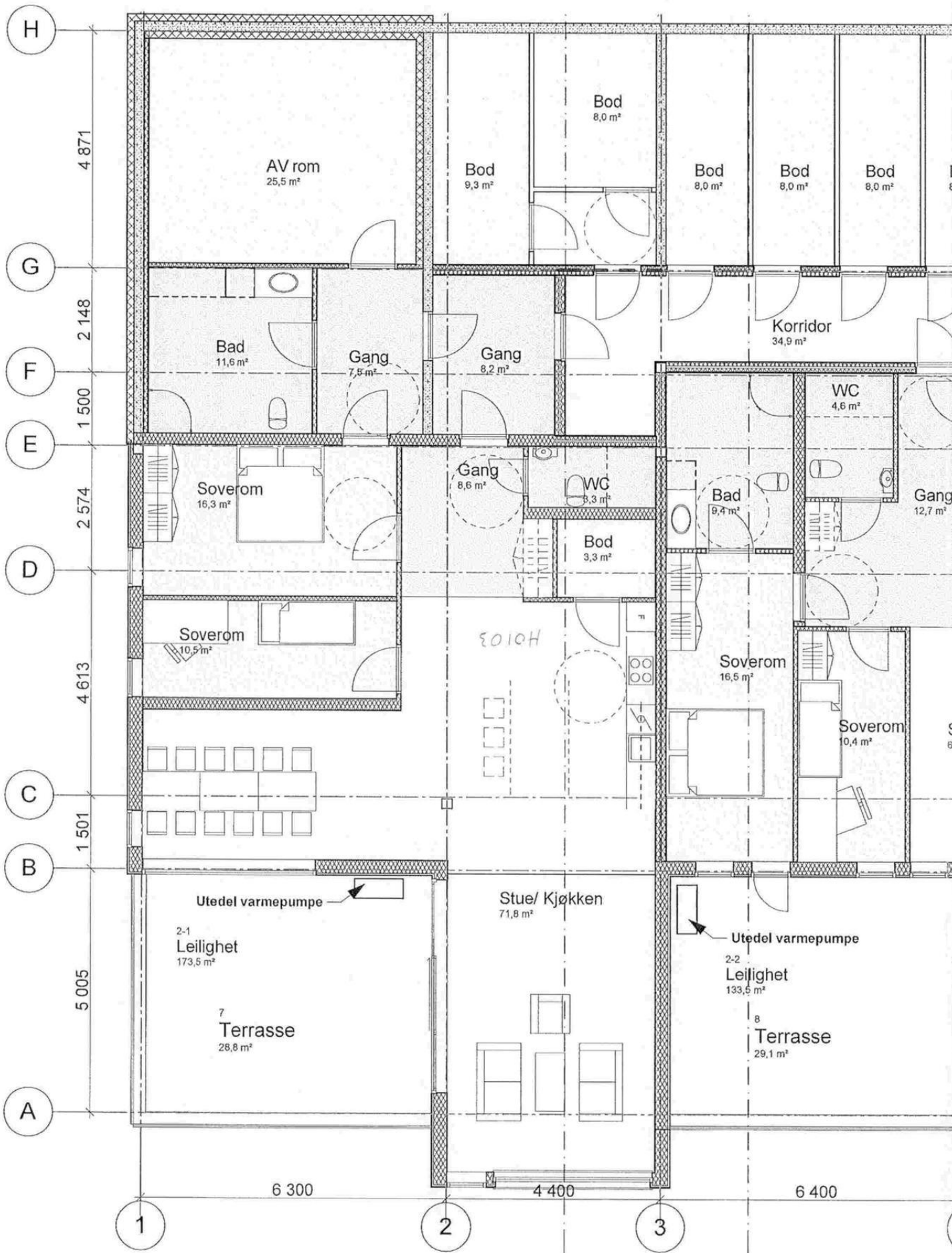
Avd.:	Saksnr.:	Gr./Bv.:	Tegn.:	Saksbeh.:
2007-029	HAA	1/229	HAA	HAA
Prosjekt:	Saksnr.:	Dato:	Tegningsnr.:	Rev.:
Sveinstien	Hurum kommune	03.02.2011	A20-02	1/02
Tegning:	Rammesknudtegnning			
1 etg.				

1-2  
Leilighet BRA  
86,0 m<sup>2</sup> 4 400



TH	SEFF Elendom
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rev.	Dato	Rev.gh33r	Tegn.	Ykst.
A	9.02.2011	Endring posisjon betongvegger P.kjeller	HAA	





E-5

# GODKJENT

Dato: 18.04.11 H

Saksnr.: 11/355

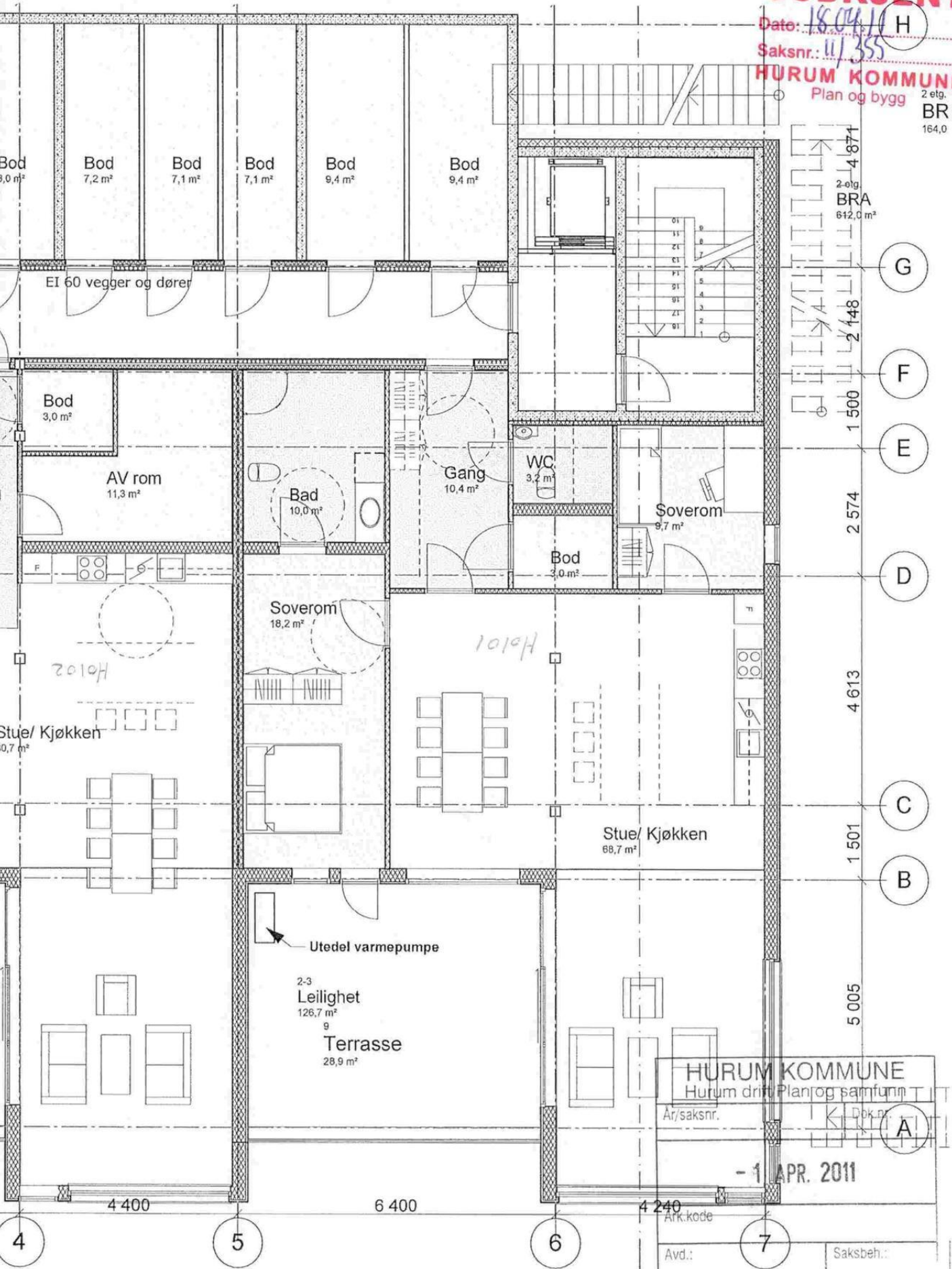
## HURUM KOMMUNE

Plan og bygg

2 etg.

BR

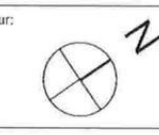
164,0



HURUM KOMMUNE  
Hurum drift, Plan og samfunn  
Ar/saksnr. Dok.no

- 1 APR. 2011

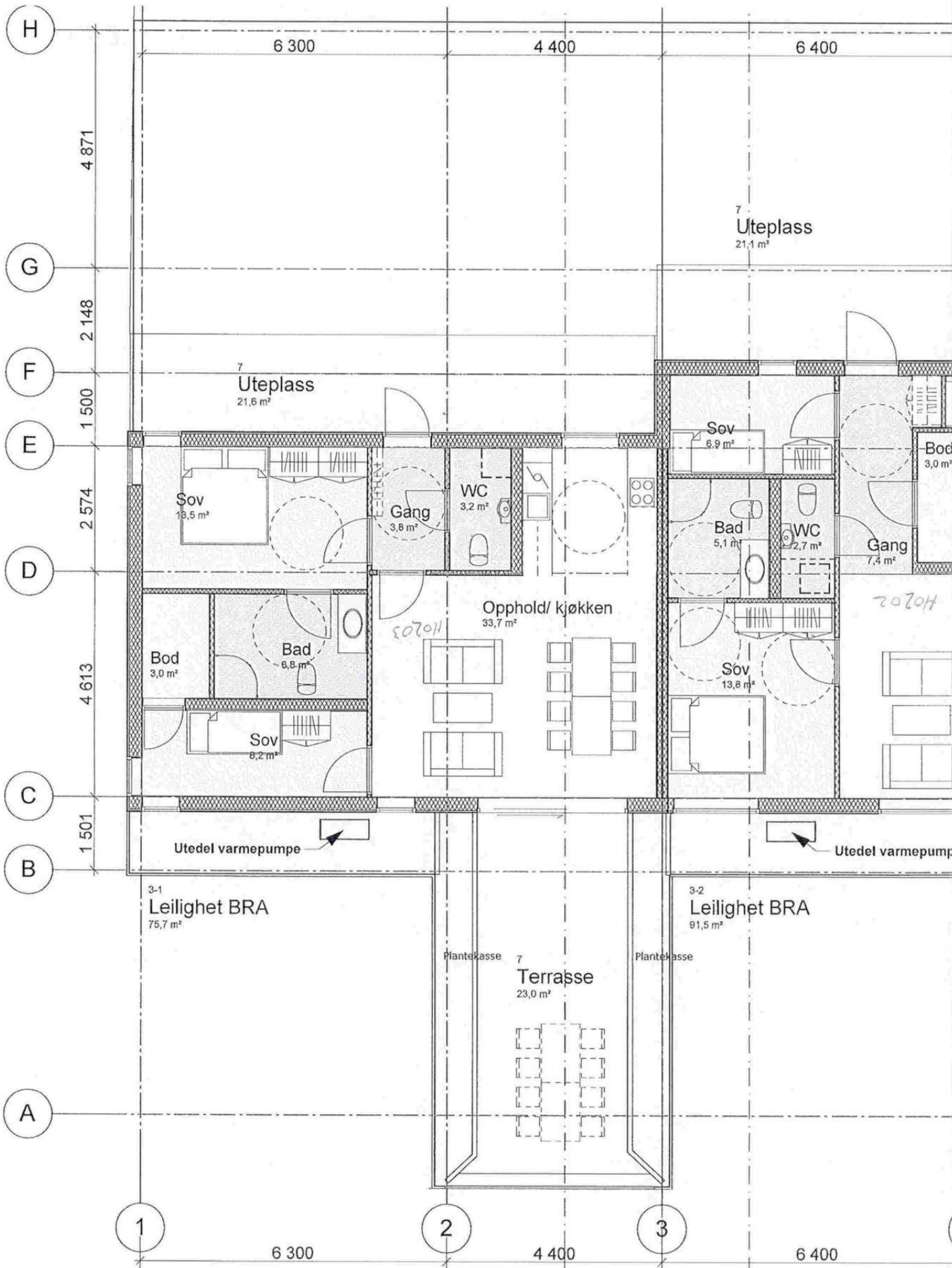
Ark.kode  
Avd.: Saksbeh.:



TH SEFF Elendcm  
Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Postboks 201, 0602 OSLO TLF: 22 60 83 70 FAX: 22 60 83 71 WWW.ENERHAUGEN.AS

Rev.	Dato	Rev.gjører	Bes.	Kont.

Prosjekt: 2007.029	Skisse: 1/229	Trasé: HAA	Ark.kode: B2
Oppdrag: Sjøutsikten Hurum kommune	Dato: 03.02.2011	Ark.kode: HAA	Rev.:
Tegning: Rammesknadstegning	Ark.kode: A20-03	Ark.kode: HAA	Rev.:
2 etg.	Ark.kode: 1:100	Ark.kode: HAA	Rev.:

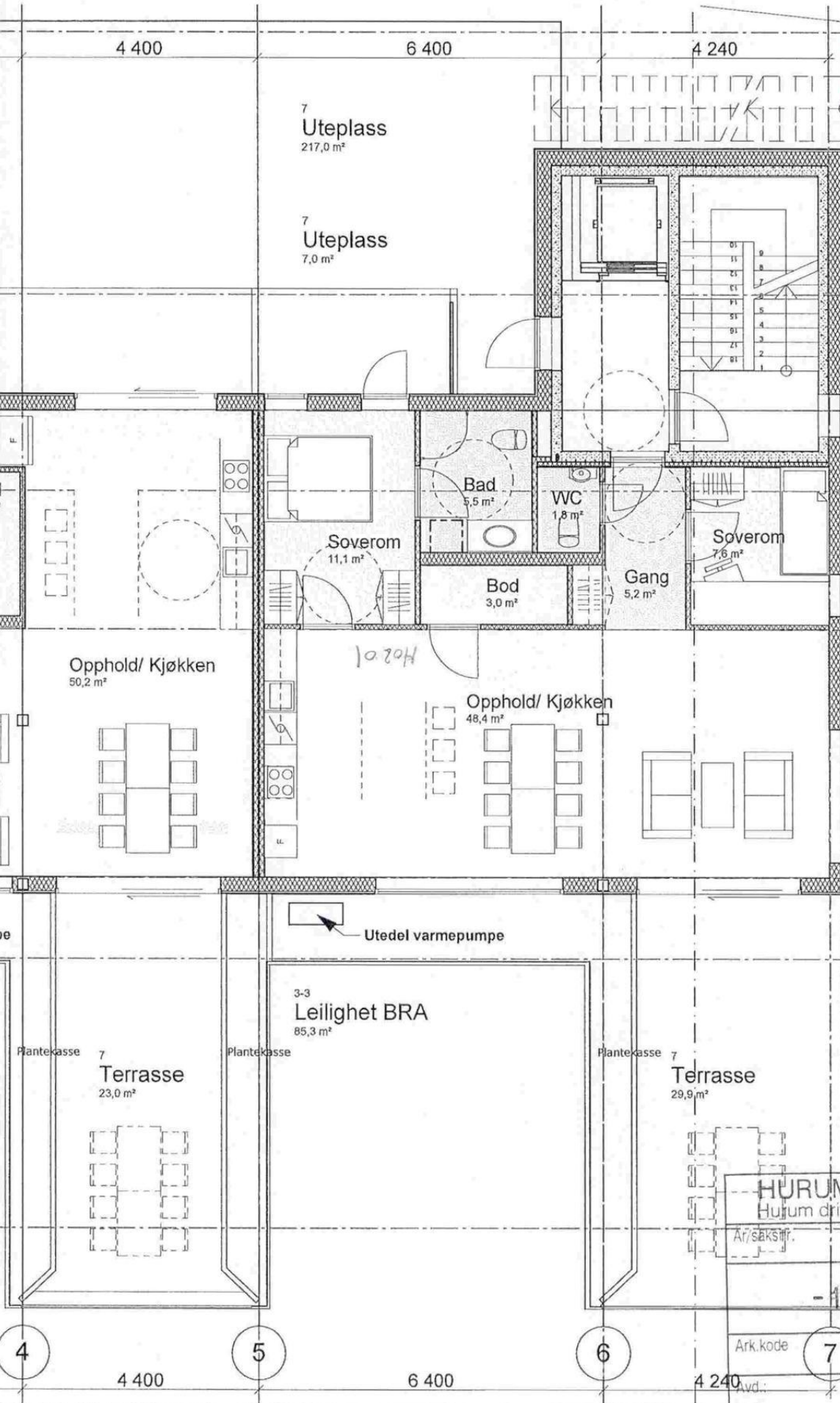




E-6

**GODKJENT**

Dato: 18.04.11  
 Saksnr.: 11/355  
**HURUM KOMMUNE**  
 Plan og bygg



3 etg.  
 BRA  
 26,5 m²  
 3 etg.  
 BRA  
 282,7 m²

G

F

E

D

C

B

4 871

2 148

1 500

2 574

4 613

1 501

5 005

HURUM KOMMUNE  
 Hurum drift/Plan og samfunn  
 Ark.saksnr. Dok.nr. **A**

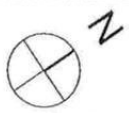
-1 APR. 2011

Ark.kode **7**

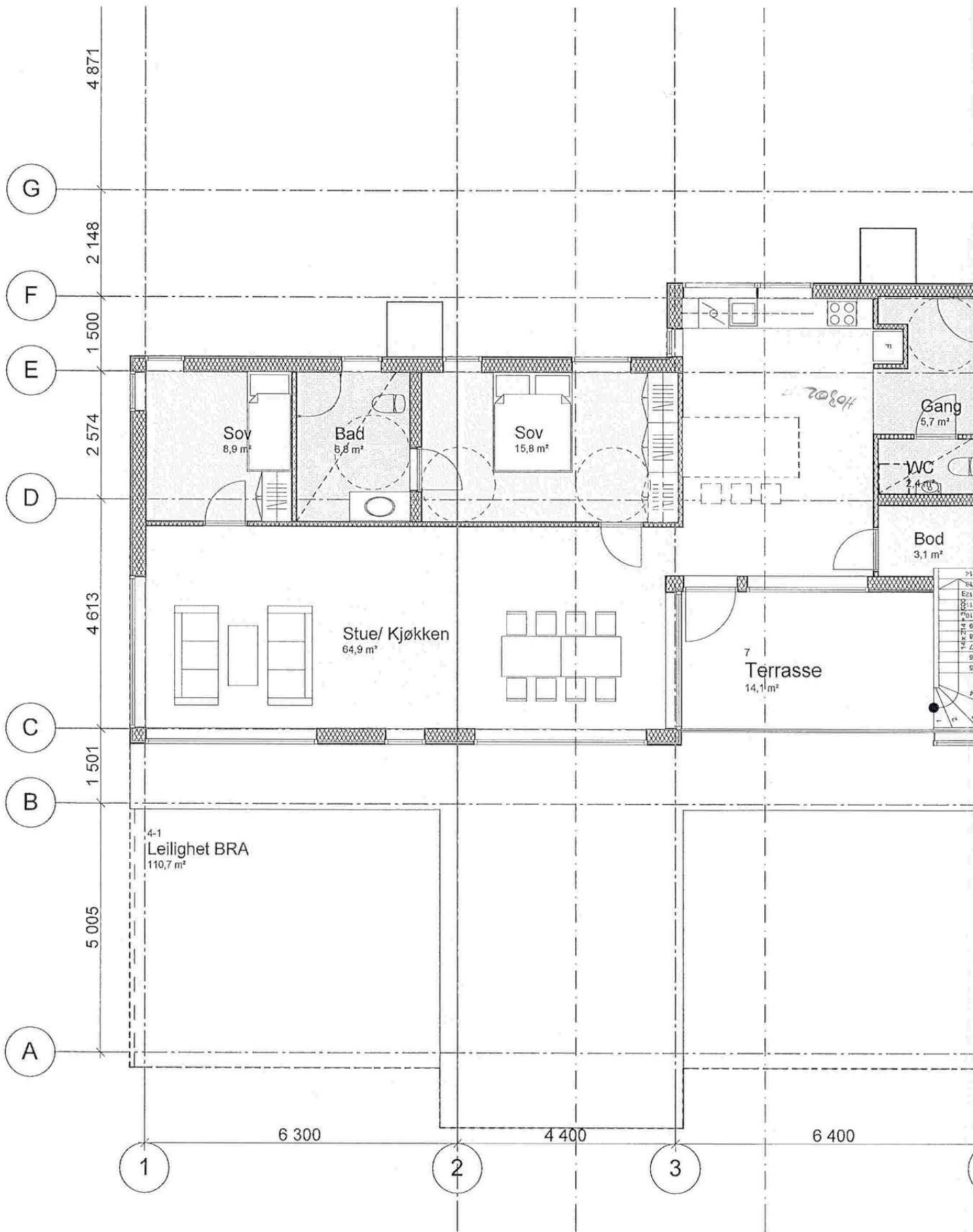
Saksbeh.:

TH SEFF Elendørn  
 ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS  
 Fylgata 30, 0902 OSLO Tlf: 22 80 63 70 Fax: 22 60 63 71 www.enerhaugen.no

Prosjekt: 2007.029	Saksnr.: 1/229	Byggh. HAA	Byggh. HAA
Prosjekt: Sjøutsikten Hurum kommune	Dato: 03.02.2011	Byggh. HAA	Byggh. HAA
Byggh. Rammesøknadstegning	Byggh. AZO-04	Byggh. HAA	Byggh. HAA
3 etg.	Byggh. 1:100	Byggh. HAA	Byggh. HAA







E-7

# GODKJENT

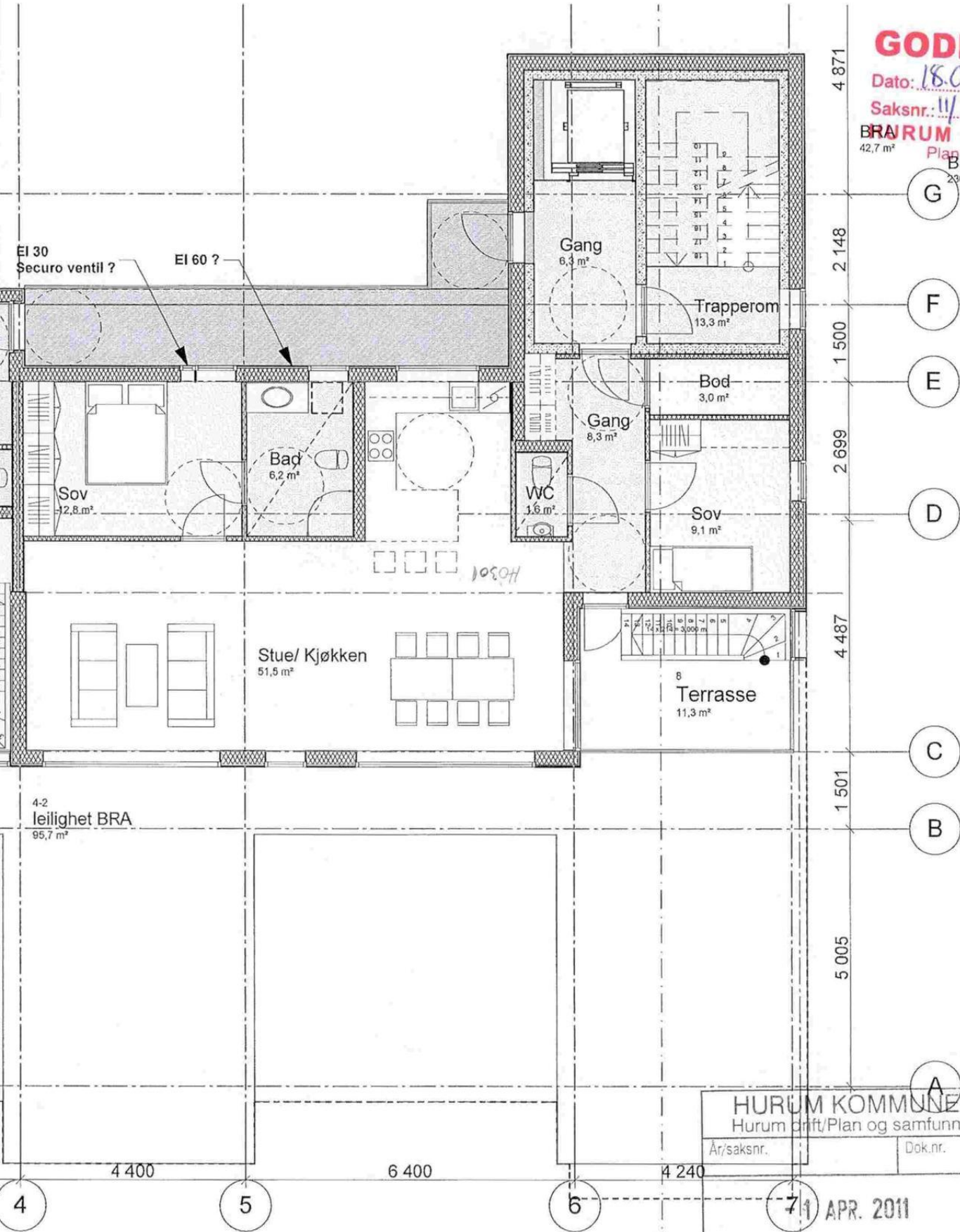
Dato: 18.04.11

Saksnr.: 11/355

**BRAURUM KOMMUNE**

42,7 m<sup>2</sup>

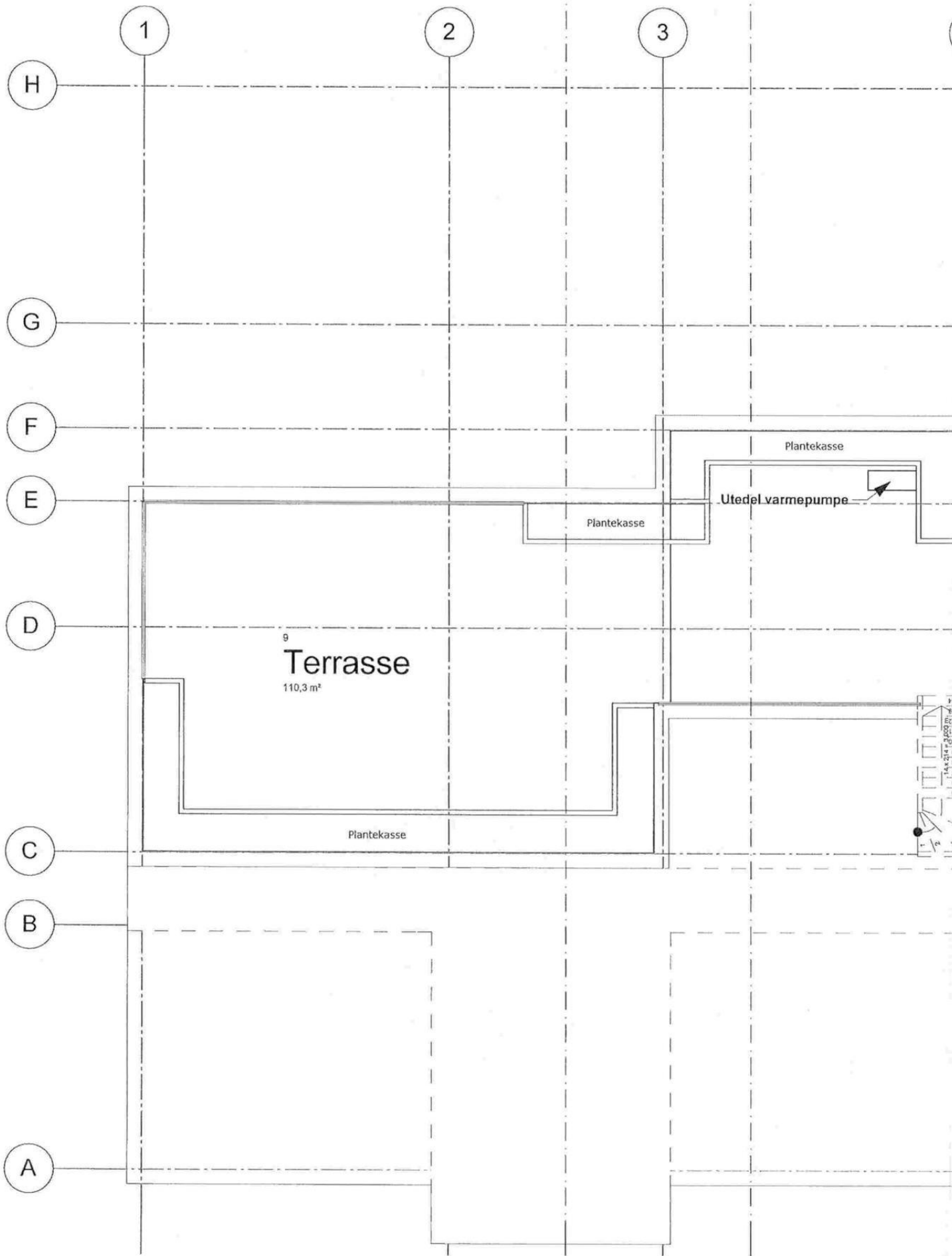
Plan og bygg  
BRA  
286,6 r



**HURUM KOMMUNE**  
Hurum drift/Plan og samfunn

Ar/saksnr.	Dok.nr.
<b>71 APR. 2011</b>	
Ark.kode	
Avd.:	Saksbeh.:

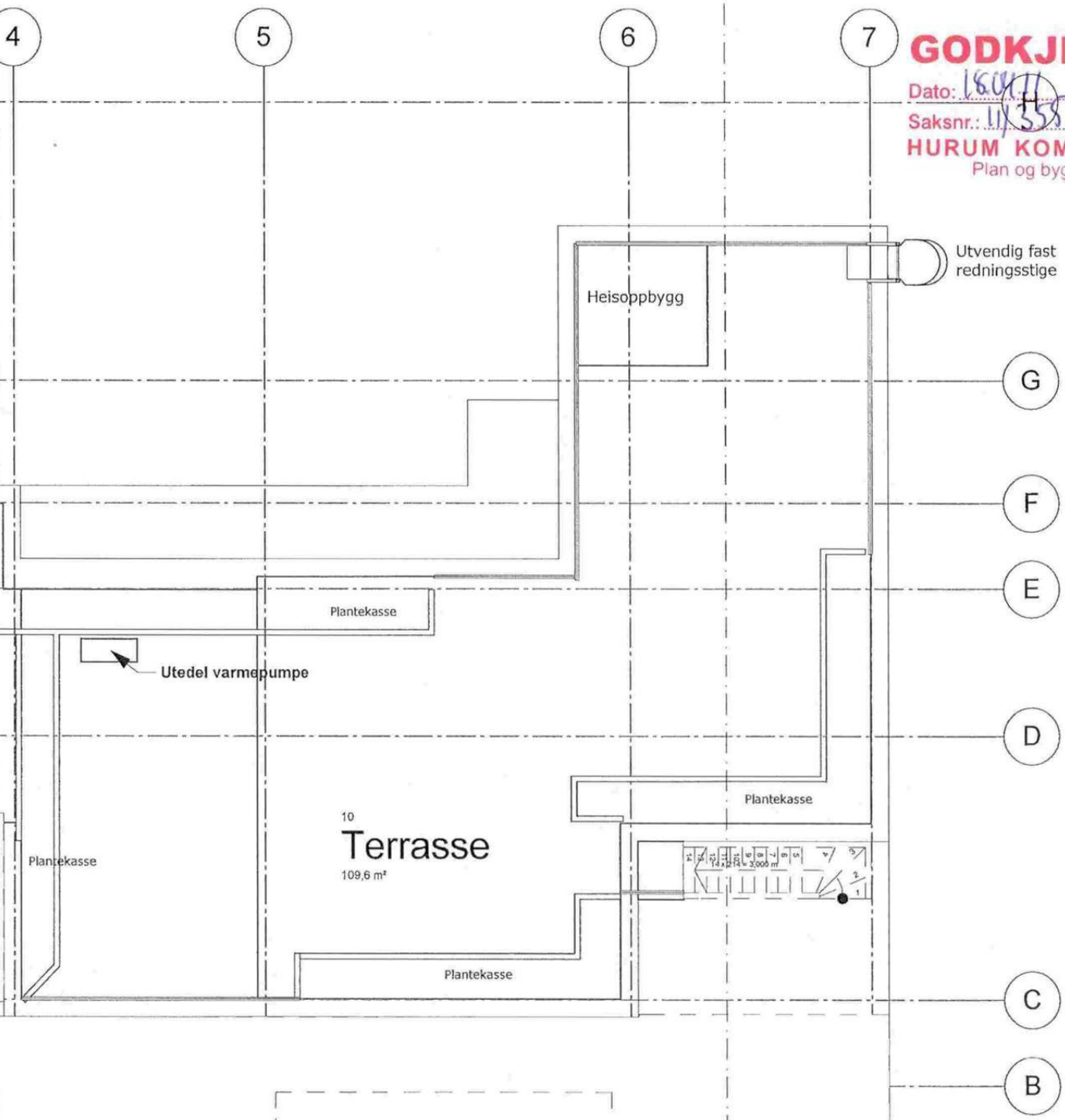
TH SEFF Eiendom	ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS	Rev.	Date	Rev.gj.kår	Fig.	Rev.	Prosjekt	Saksnr.	Gr./Rvz	Fig.	HAA	
							2007 029	1/229	HAA			
							Prosjekt	Saksnr.	Gr./Rvz	Fig.	HAA	
							Saksnr.	1/229				
							Dato	03.02.2011				
							Fig.	A20-05				
							Rev.					
							Håndskr.	1:100				



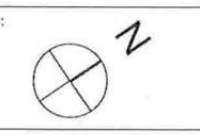


**GODKJENT**

Dato: 18.04.11  
 Saksnr.: 11/358  
**HURUM KOMMUNE**  
 Plan og bygg



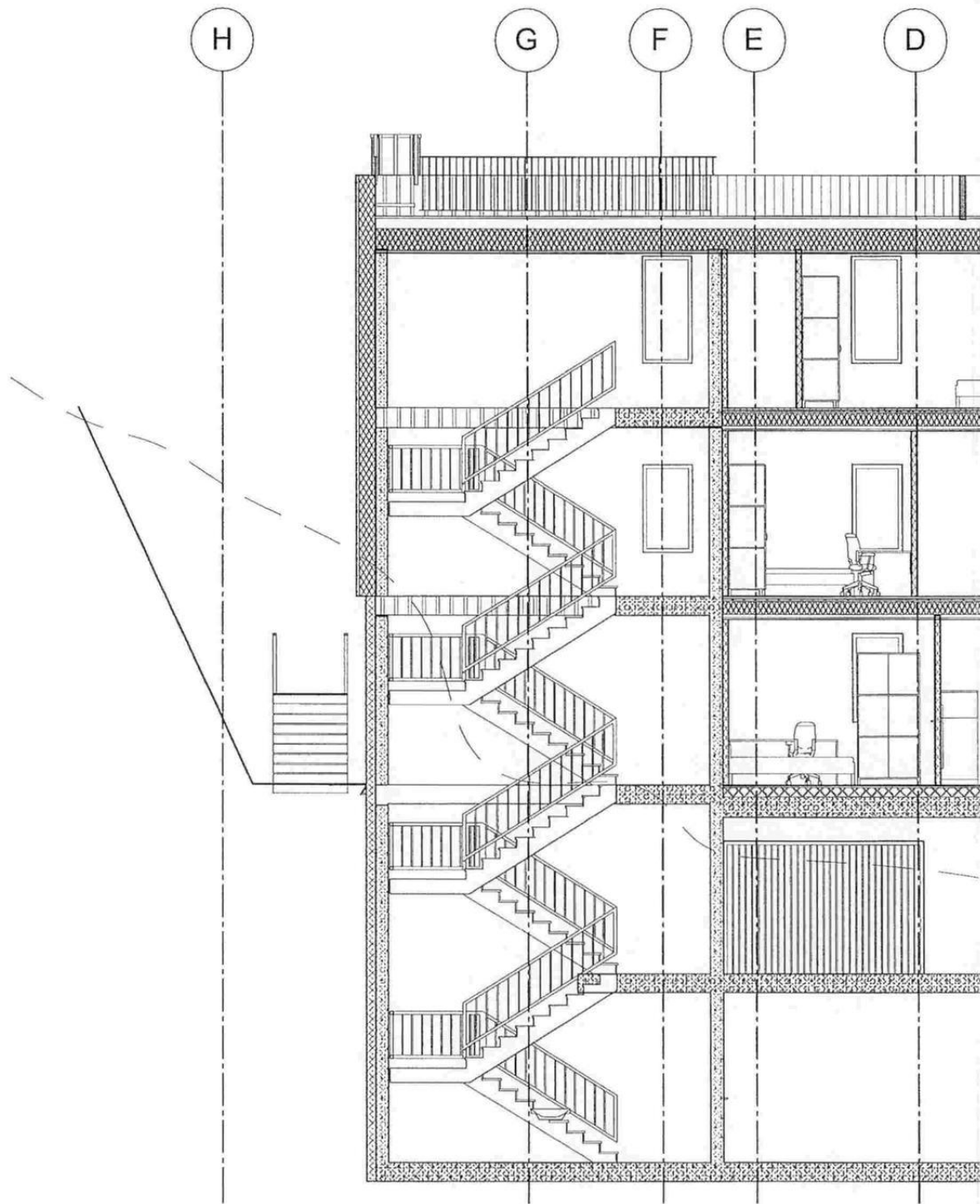
<b>HURUM KOMMUNE</b> Hurum drift/Plan og samfunn	
År/saksnr.	Dok.nr.
<b>- 1 APR. 2011</b>	
Ark.kode	<b>A</b>
Avd.:	Saksbeh.:



TH	SEFF Elendom
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS
<small>Fylkesvei 301, 0863 OSLO TLF: 22 43 63 70 FAX: 22 43 63 71 WWW.ARKENTOR.NO</small>	

Rev.	Dato	Rev. gjørr	Tilgs.	Kont.

Prosjekt:	2007 029	Saksnr.:	1/229	Tilgs.:	HAA
Prosjekt:	Sjueitsikten Hurum kommune	Saksnr.:	HAA	Kont.:	BN
Dato:	03.02.2011	Tilgsnr.:	A20-06	Rev.:	APK
Tegning:	Rammeseknadstegning	Rev.:			
<b>5 Takplan</b>		Rev.:			



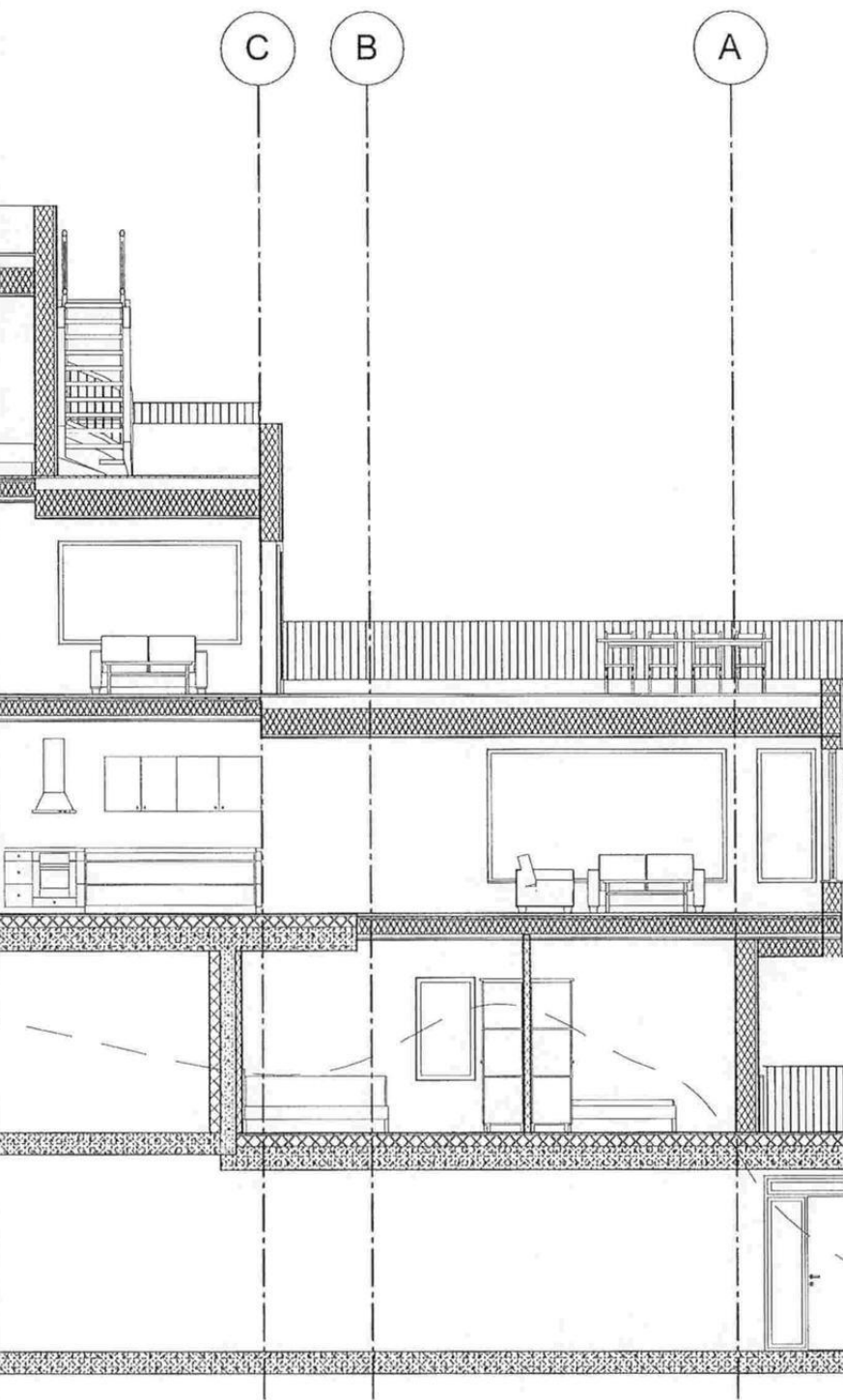
E-9

**GODKJENT**

Dato: 18.04.11

Saksnr.: 11/355

**HURUM KOMMUNE**  
Plan og bygg



Nytt terreng

Eksisterende terreng

HURUM KOMMUNE	
Hurum drift/Plan og samfunn	
År/saksnr.	Dok.nr.
- 1 APR. 2011	
Ark.kode	
Avd.:	Saksbeh.:

TH	SEFF Eiendom	Rev	Dato	Rev. gjøker	Tegn	Kontz	Prosjekt:	2007 029	Saksnr.:	1/229	Tegn:	HAA	Kontz:	Ei:
	ARK						Enerhaugen Arkitektkontor AS	Prosjekt:	Sjøutsikten	Hurum kommune	Saksnr.:	HAA		
							Tegning:	Rammesknadstegning			Tegn:	A30-1		
							Ark.kode:	A1 Snitt			Skala:	1:100		



+12,00  
5 Story

+9,00  
4 Takplan

+6,00  
3 4 etg.

+3,00  
2 3 etg.

-3,00  
-1 1 etg.

-6,00  
-2 0 etg.

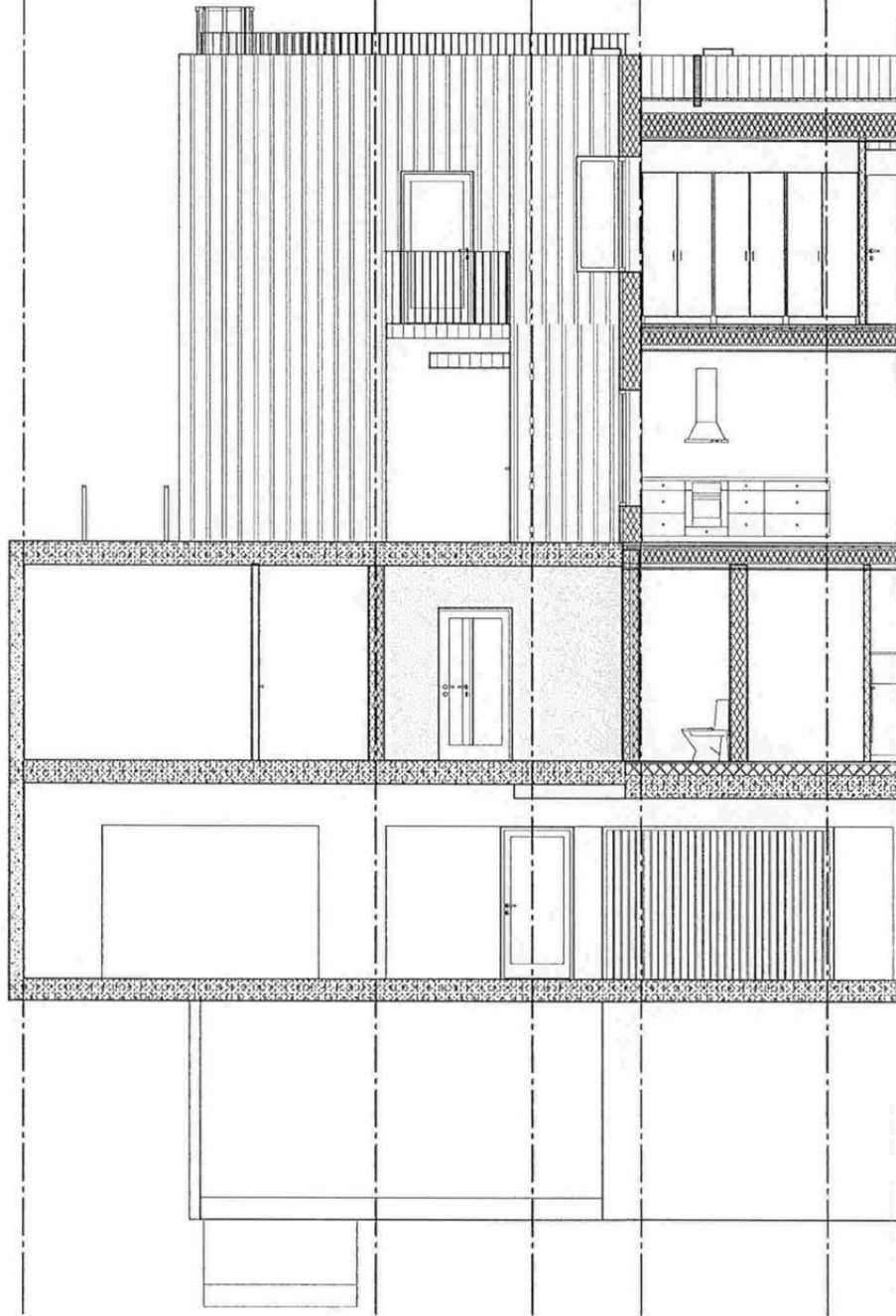
H

G

F

E

D



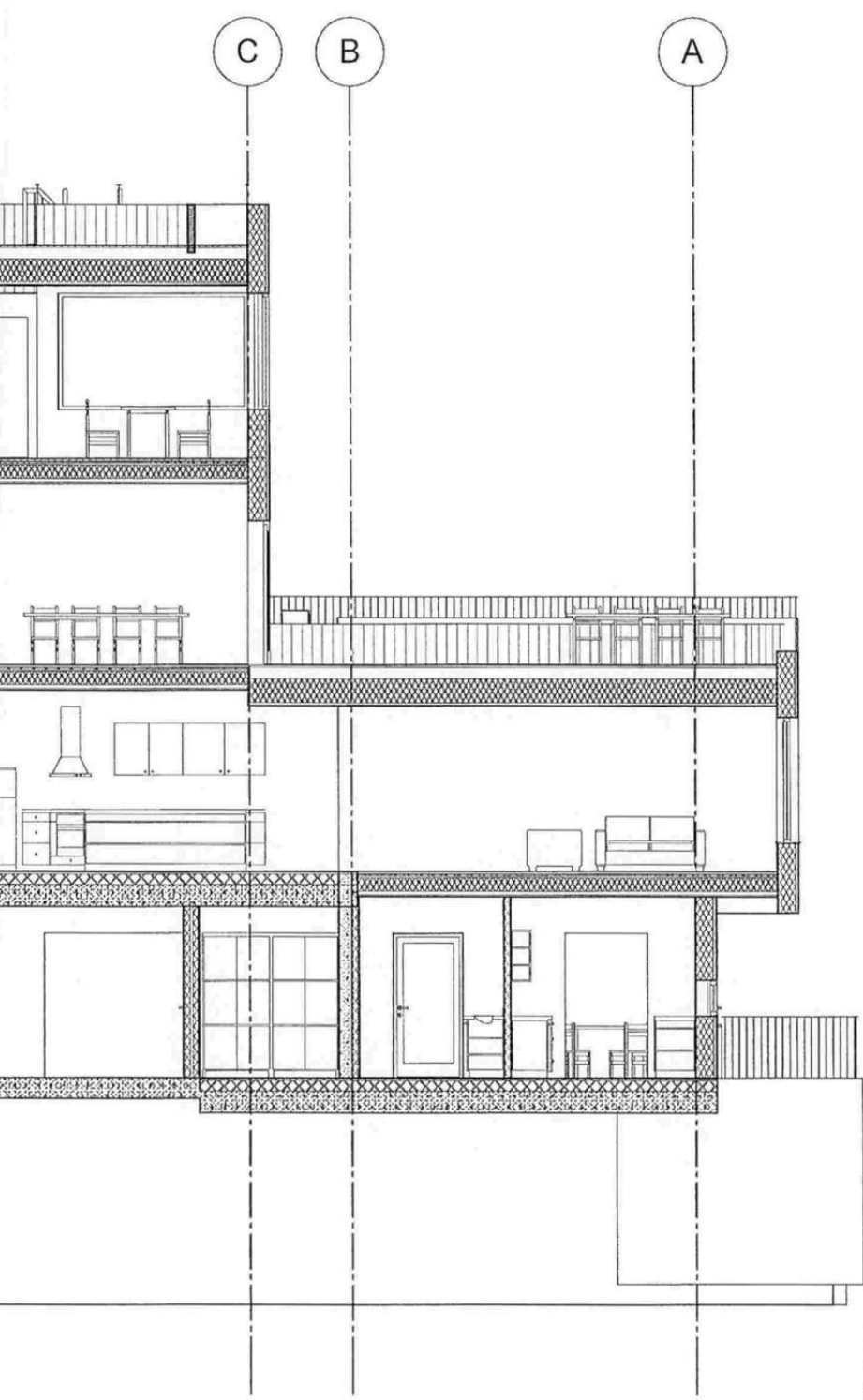
E-10

**GODKJENT**

Dato: 18.04.11

Saksnr.: 11/355

**HURUM KOMMUNE**  
Plan og bygg



<b>HURUM KOMMUNE</b> Hurum drift/Plan og samfunn	
År/saksnr.	Dok.nr.
<b>- 1 APR. 2011</b>	
Ark.kode	
Avd.:	Saksbeh.:

TH	SEFF Elvødem
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS Fjellstø 303, 0952 USLD Tlf: 22 85 83 70 Fax: 22 85 83 71 www.enerhaugen.com

Rev.	Dato	Rev.påkl.	Tegn.	Kont.

Prosjekt:	2007 029	Saker:	Gr./br.c.	1/229	Tegn:	HAA	Kont.:	
Prosjekt:	Sjæusvikten	Hurum kommune	Saker:	HAA	Kont.:			
Tegning:	Rammesknadstegning	Dato:	03.02.2011	Tegn.:	JFK	Rev.:		
<b>A2 Snitt</b>		Tegning:	A30-2	Rev.:				
		Skala:	1:100					

+12,00  
5 Story

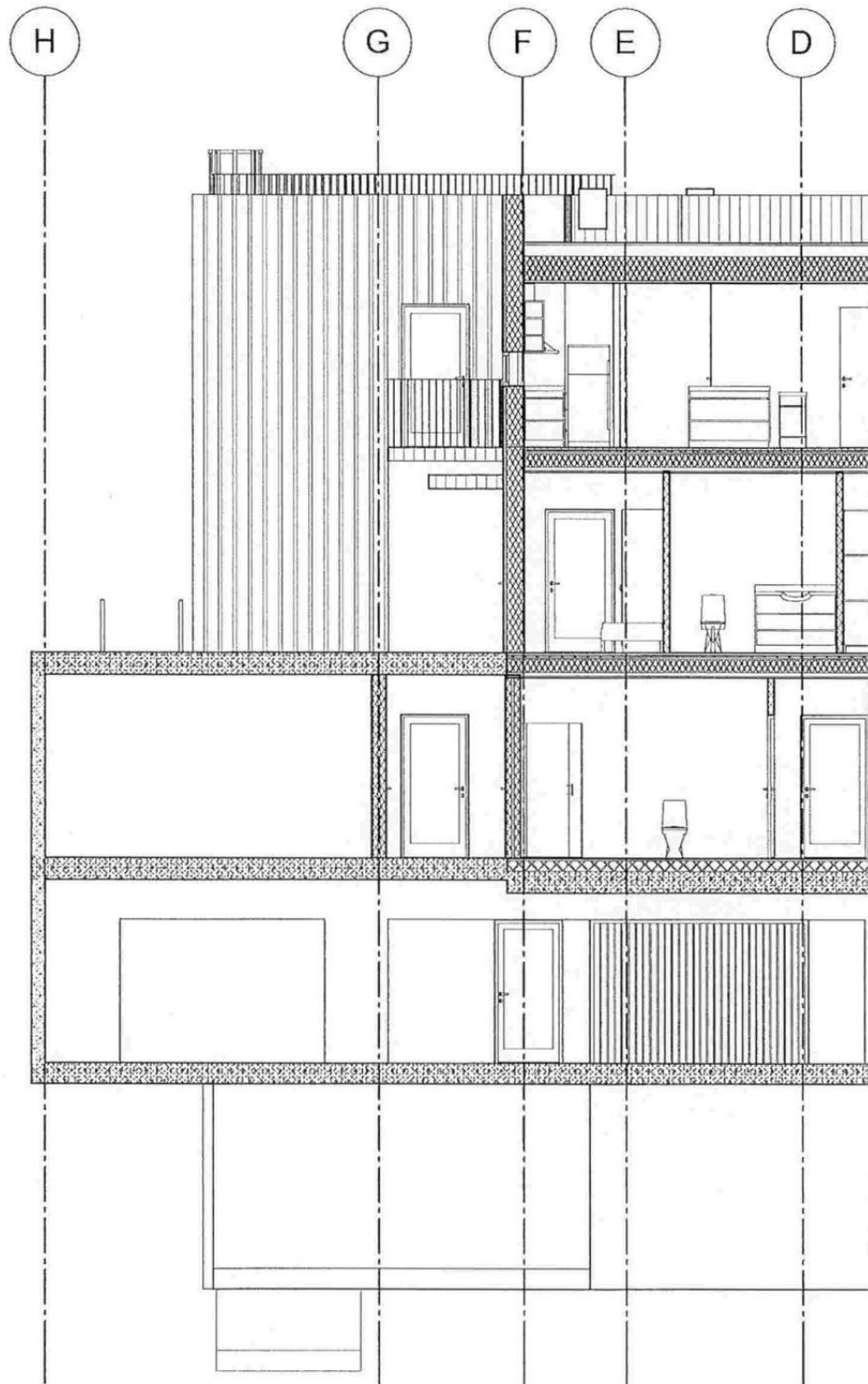
+9,00  
4 Takplan

+6,00  
3 4 etg.

+3,00  
2 3 etg.

-3,00  
-1 1 etg.

-6,00  
-2 0 etg.



Lokaliseringsfig.



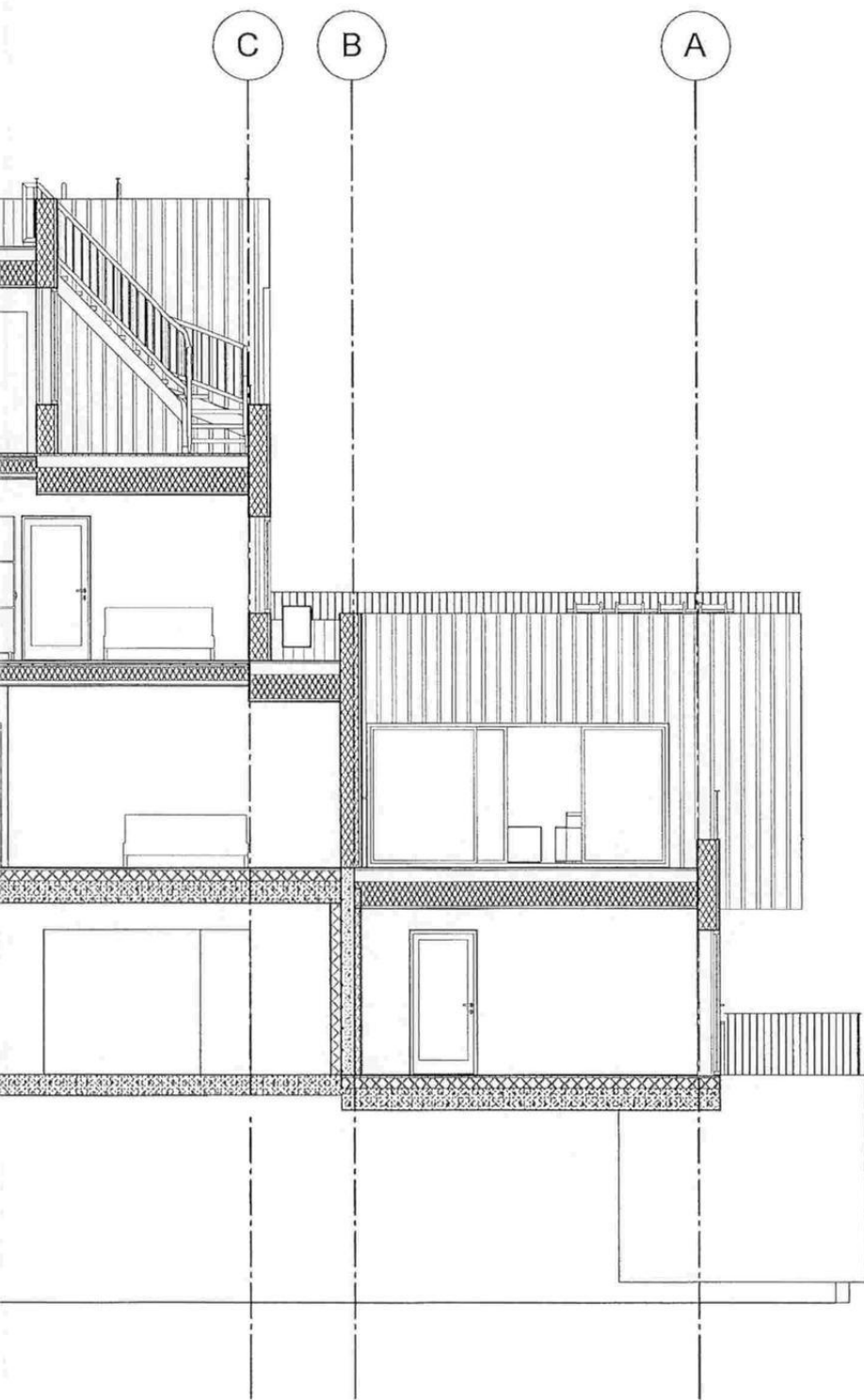
E-11

**GODKJENT**

Dato: 18.04.11

Saksnr.: 41.355

**HURUM KOMMUNE**  
Plan og bygg

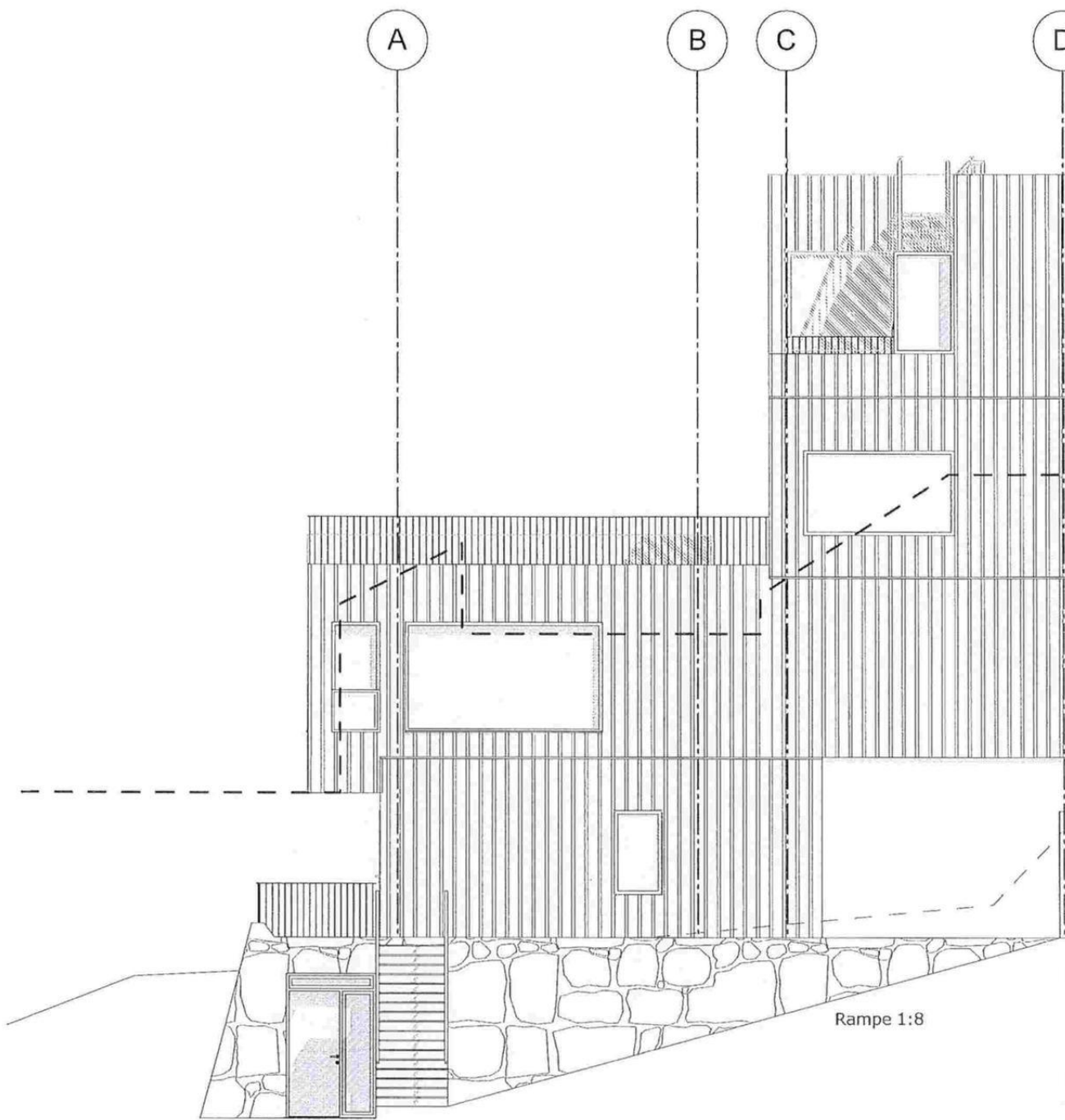


<b>HURUM KOMMUNE</b> Hurum drift/Plan og samfunn	
Ar/saksnr.	Dok.nr.
<b>-1 APR. 2011</b>	
Ark.kode	
Avd.:	Saksbeh.:

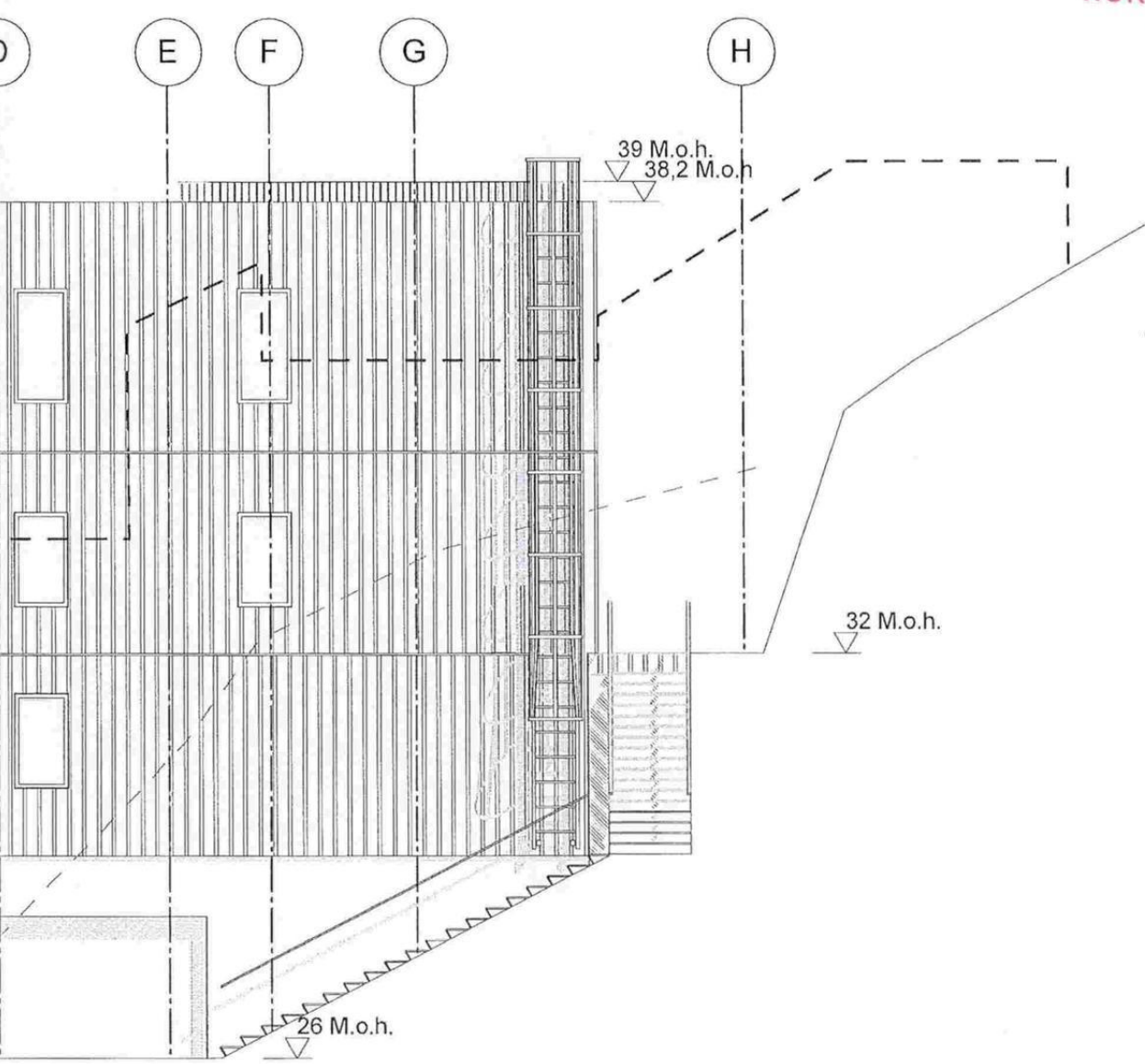
TH	SEFF Elendom
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS Fylkeda 201, 0602 OSLO Tlf: 22 91 63 70 Fax: 22 91 63 71 www.enerhaugen.no

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tilp.	Form.


Prosjekt:	2007_029	Saksnr:	1/229	Tegn:	HAA
Prosjekt:	Sjoutsikten	Saksnr:	HAA	Rev:	01
Prosjekt:	Hurum kommune	Dato:	03.02.2011	Rev:	
Tegning:	Rammesøknadstegning	Tegning:	A30-3	Rev:	
<b>A3 Snitt</b>		Skala:	1:100	Rev:	



**GODKJENT**  
 Dato: 18.04.11  
 Saksnr.: 111 355  
**HURUM KOMMUNE**  
 Plan og bygg



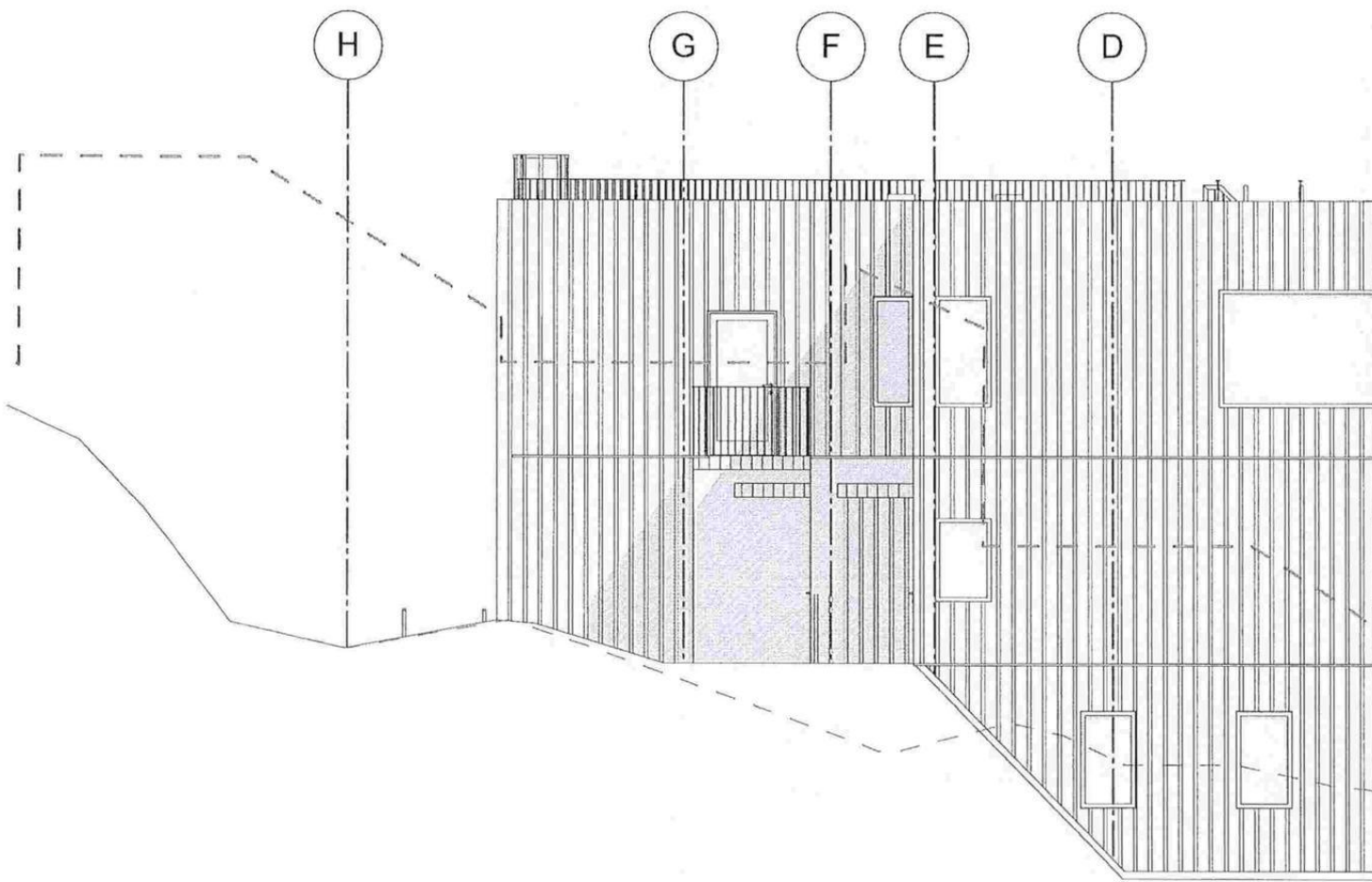
<b>HURUM KOMMUNE</b> Hurum drift/Plan og samfunn	
År/saksnr.	Dok.nr.
<b>- 1 APR. 2011</b>	
Ark.kode	
Avd.:	Saksbeh.:

TH	SEFF Eiendom
ARK	 Enerhaugen Arkitektkontor AS Pukketei 310, 0502 OSLO TLF: 22 62 83 70 FAX: 22 65 83 71 WWW.ARKENTOR.NO

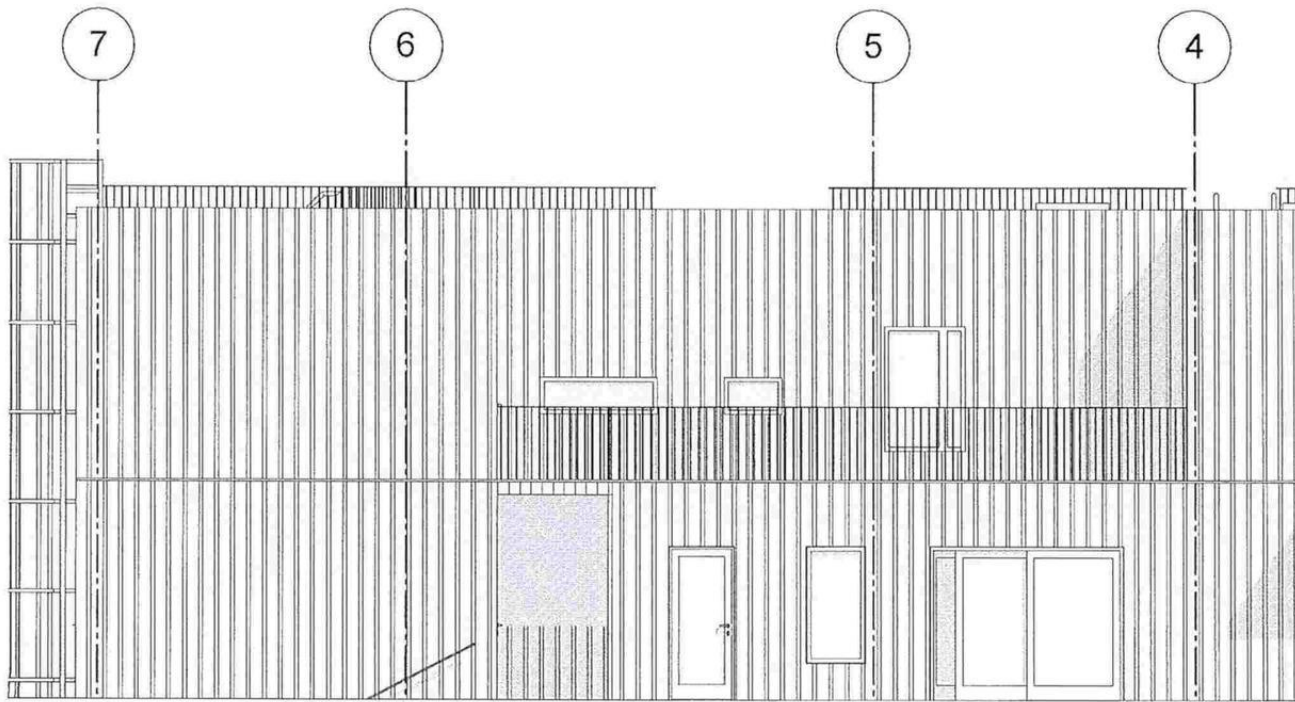
Rev.	Dato	Rev.gitt	Sign.	Kont.

Prosjekt:	2007 029	Saksnr:		Gr./Ør.:	1/229	Tegn:	HAA	Kont.:	
Oppdrag:	Sjuevilsken Hurum kommune	Saksnr.:	HAA	Dato:	03.02.2011	Tegn.:		Kont.:	B21
Tegning:	Rammesknadtegnig	Tegning:	A40-01	Rev.:		Skala:	1:100		
<b>Nord Fasade</b>									



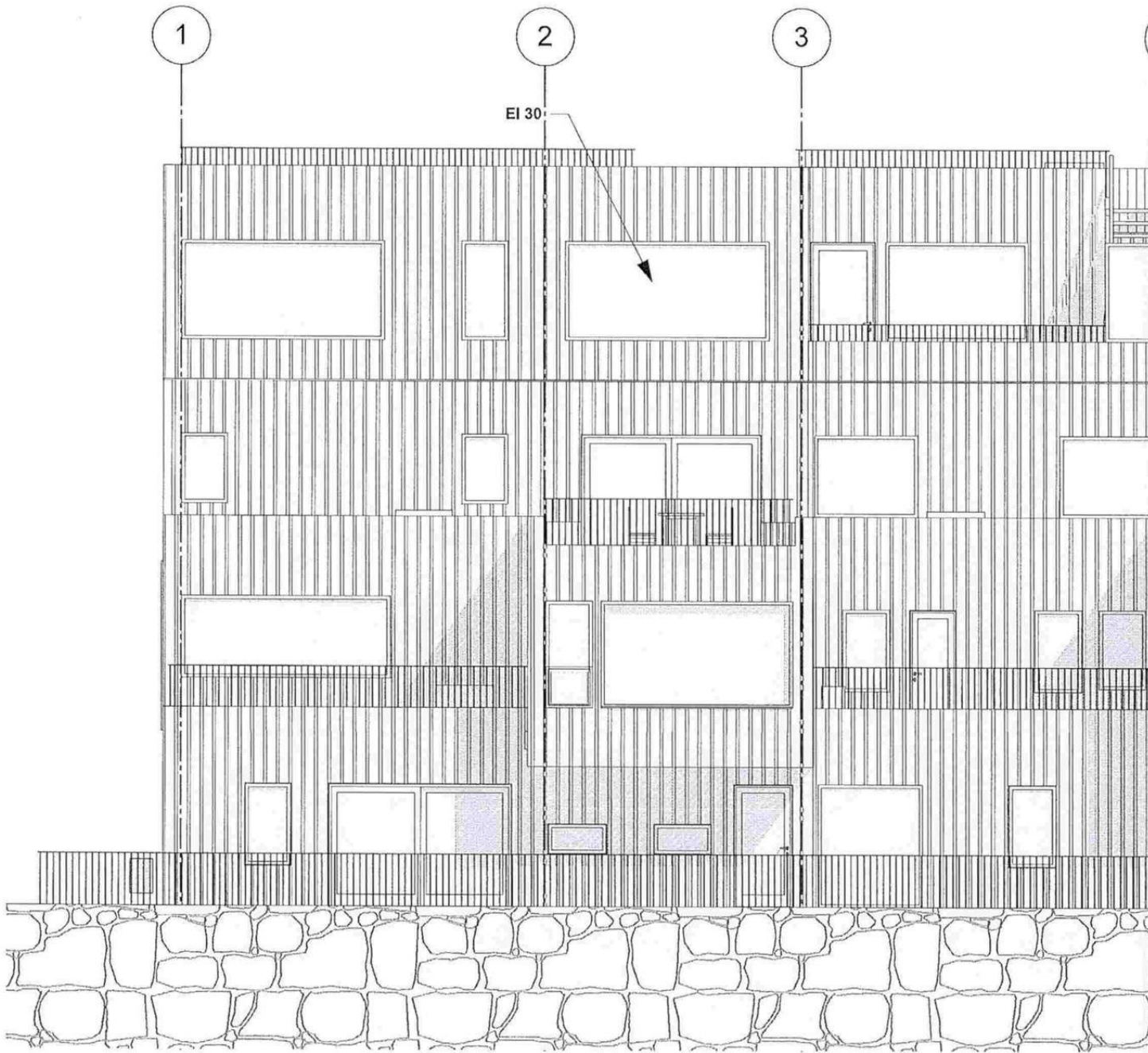






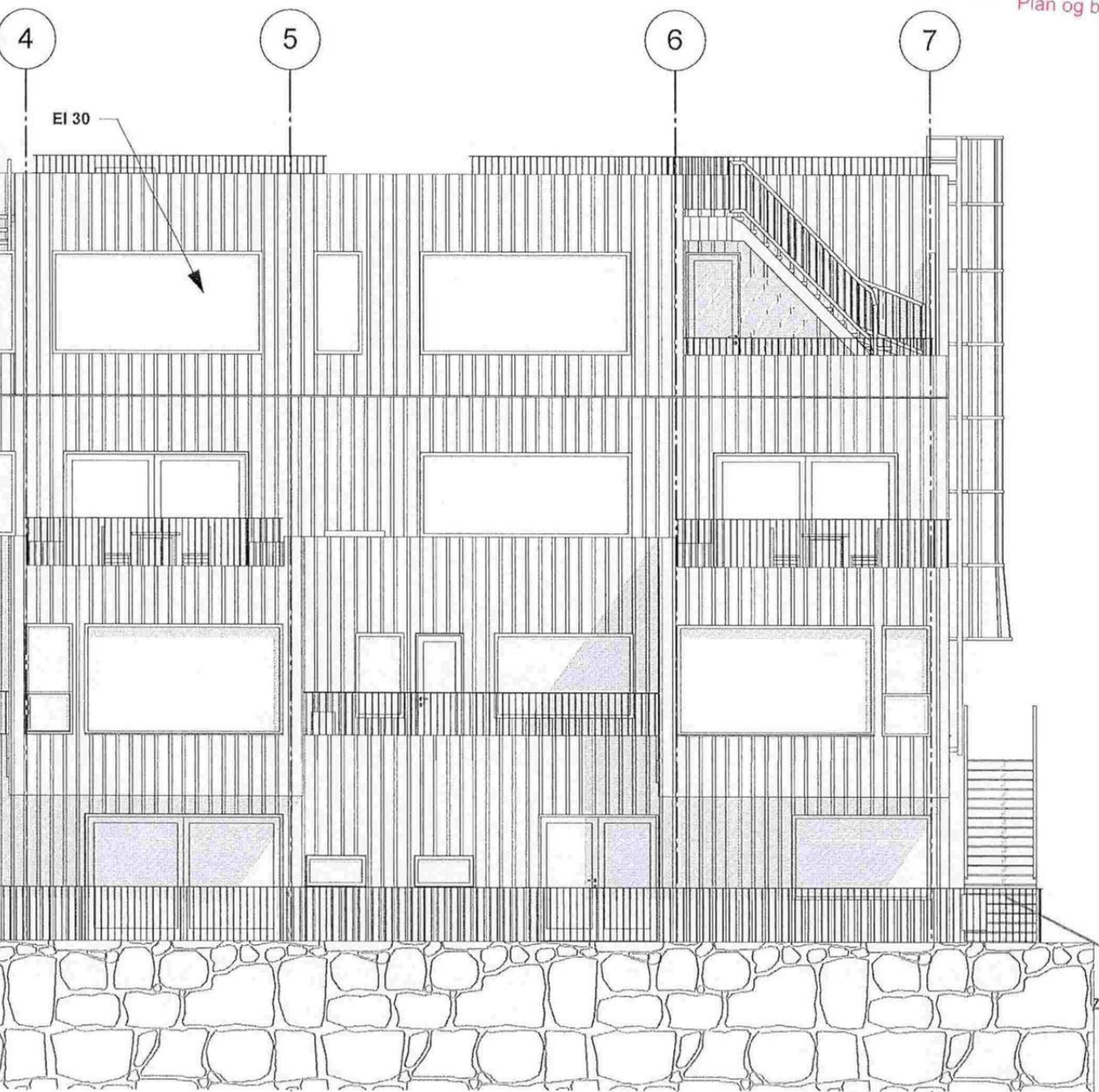






**GODKJENT**

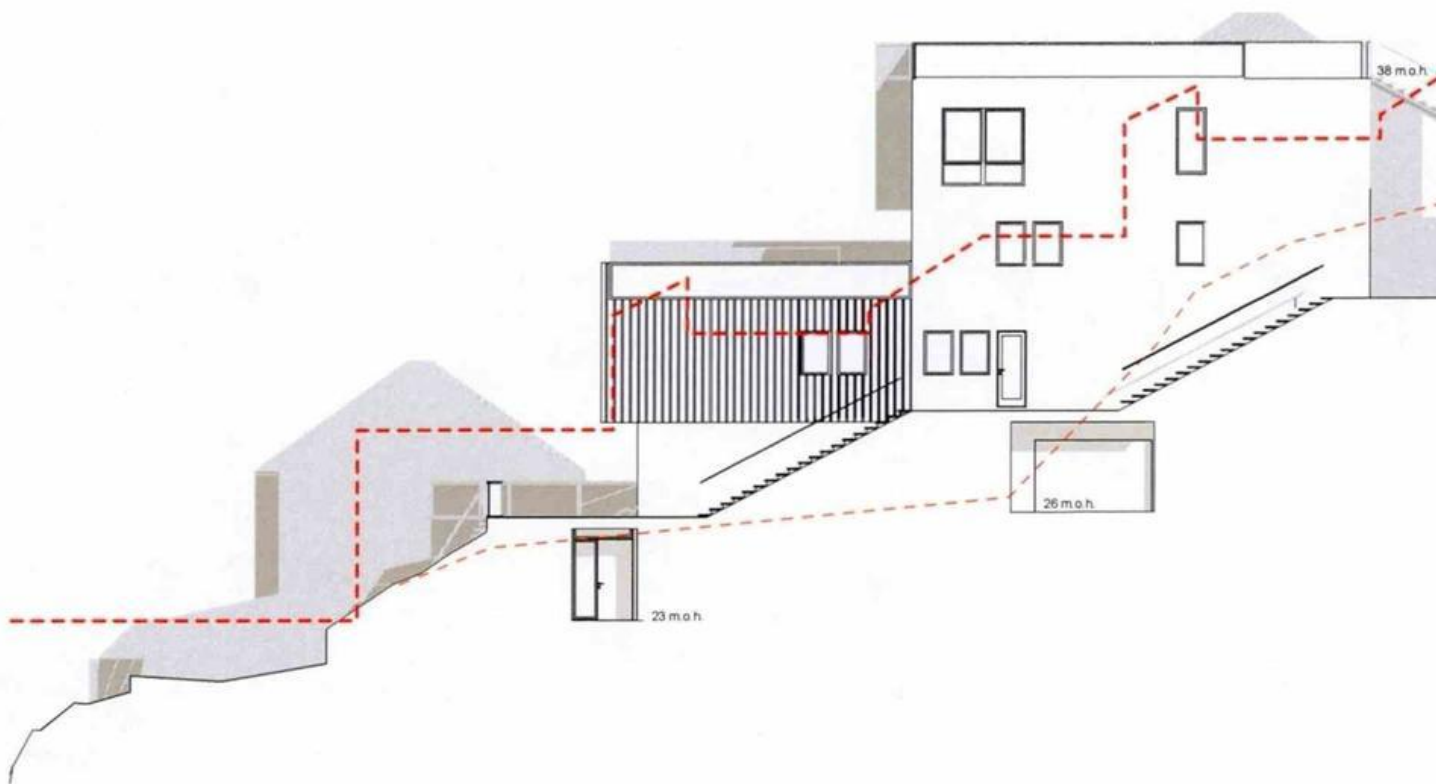
Dato: 18.04.11  
 Saksnr.: 111355  
**HURUM KOMMUNE**  
 Plan og bygg



<b>HURUM KOMMUNE</b>	
Hurum drift/Plan og samfunn	
År/saksnr.	Dok.nr.
<b>- 1 APR. 2011</b>	
Ark.kode	
Avd.:	Saksbeh.:

TH	SEFF Elendorm	Rev. Dato	Rev. gatte	Tegn.	Kont.	Prosjekt:	Saksnr.:	Gr./Br.:	Tegn.:	HAA	Kont.:
	2007 029					1/229	HAA	BN			
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS					Prosjekt:	Sjoutsikten			HAA	BN
	Tyngste 20, 1602 OSLD 2122 86 43 70 Fax: 22 85 43 71 WWW.ENERHAUGEN.COM					Prosjekt:	Hurum kommune			03.02.2011	BN
						Tegning:	Rammeseknadstegning			A40-04	BN
							Øst Fasade			1:100	BN



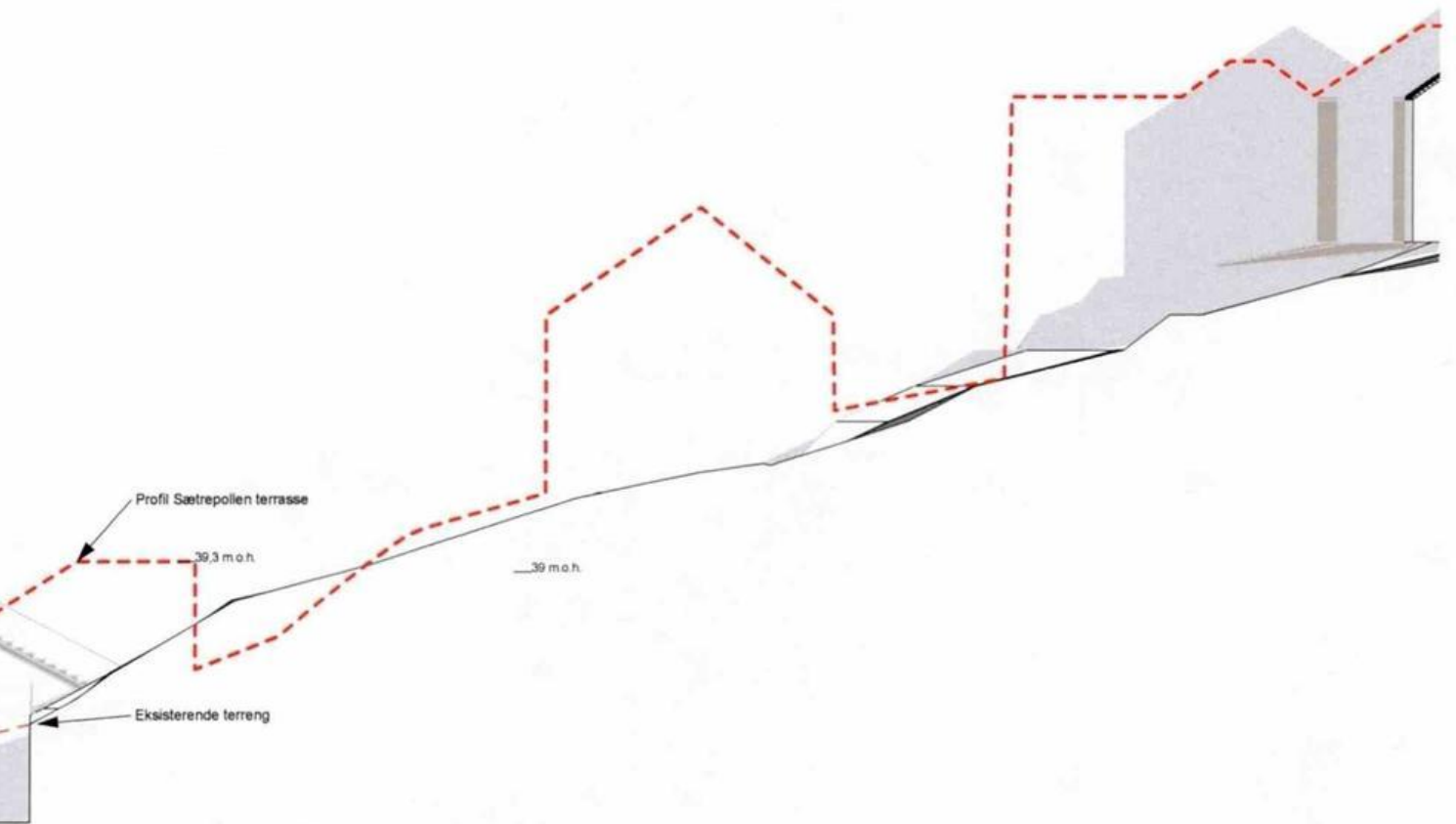


Fasa



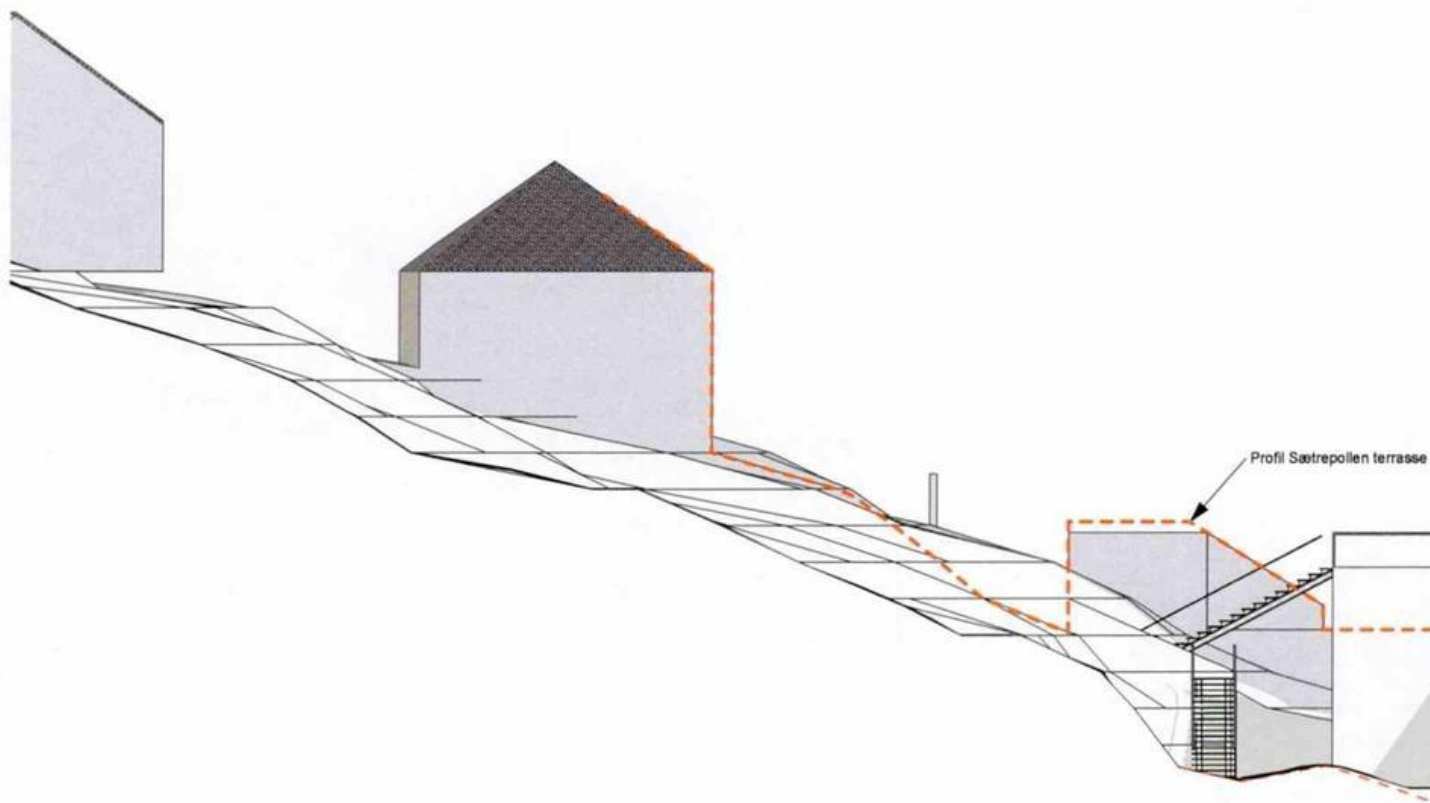
**Enerhaugen Arkitektkontor AS**

FJELLGATA 30J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM



de nord

1:200



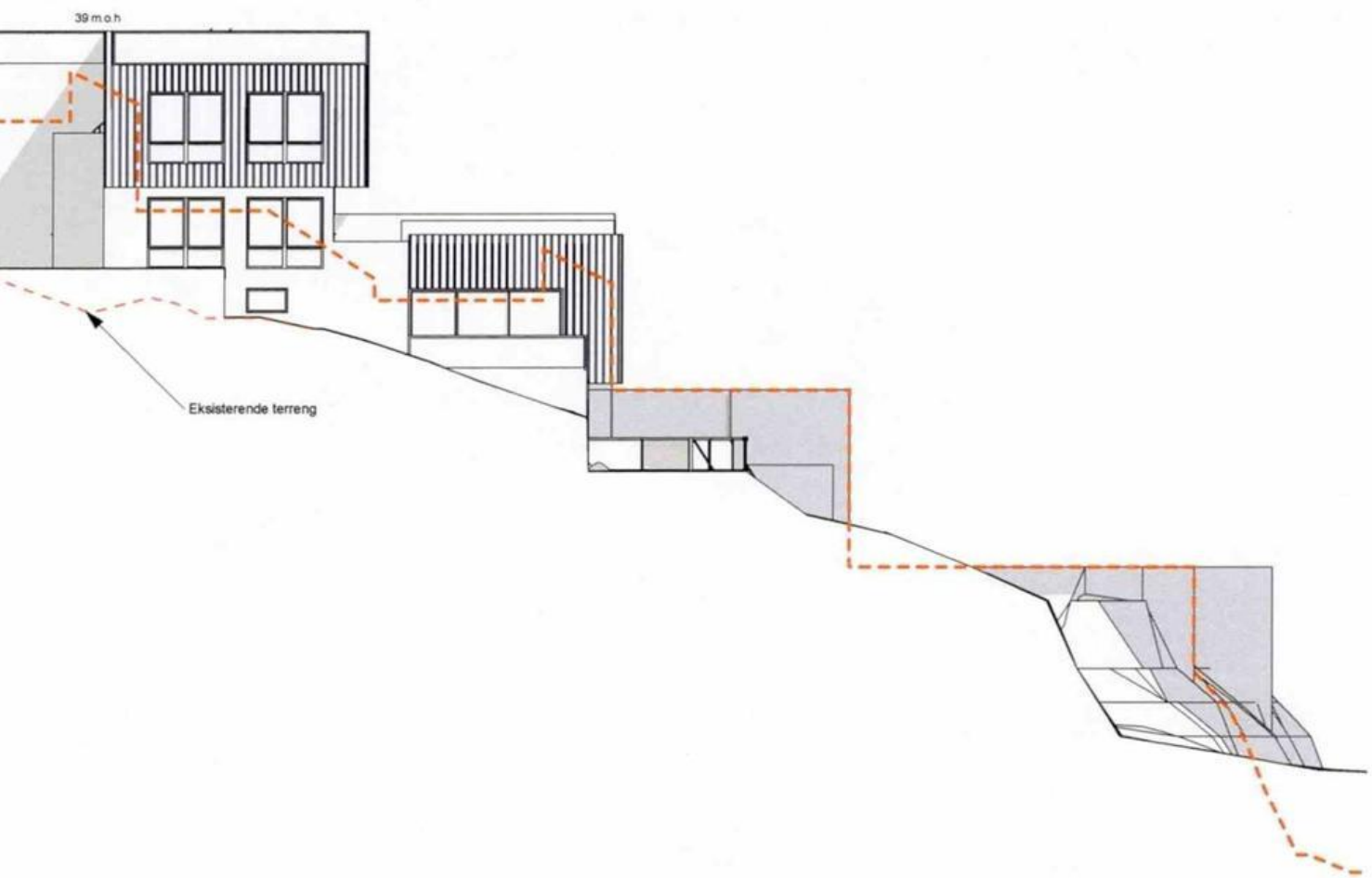
Fasa

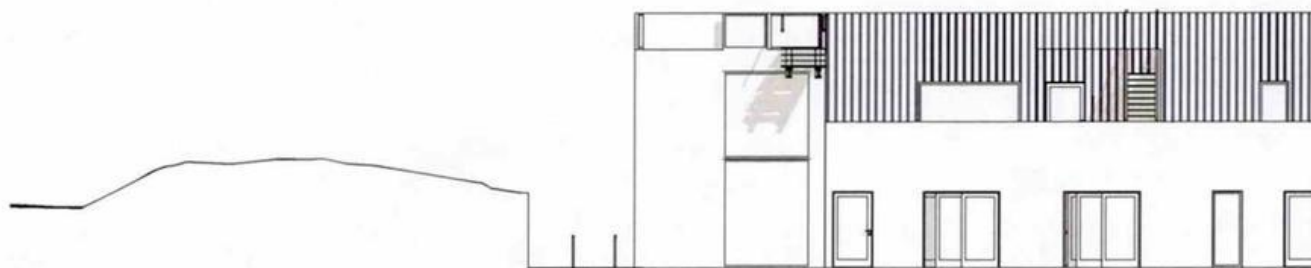


**Enerhaugen Arkitektkontor AS**

FJELLGATA 30J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM





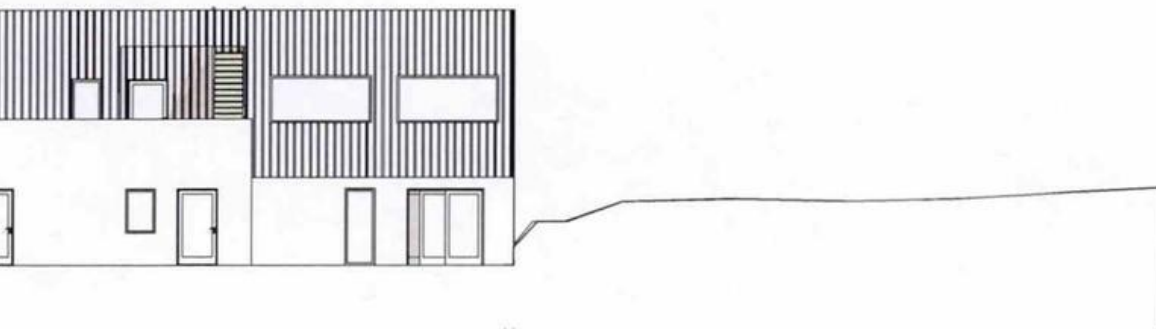


Fasade vest



**Enerhaugen Arkitektkontor AS**

FJELLGATA 30J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM



st

1:200





Fasad



**Enerhaugen Arkitektkontor AS**

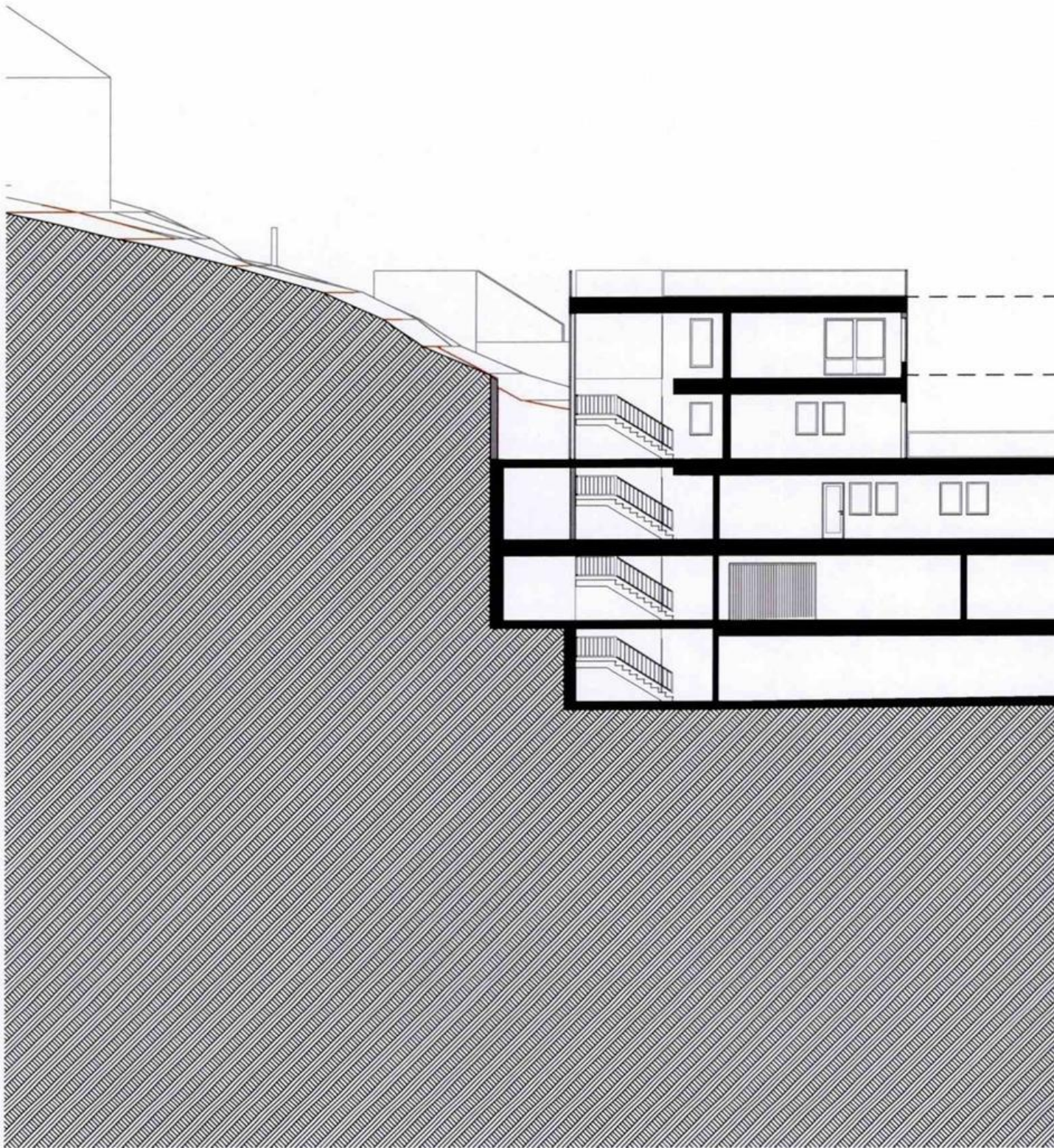
FJELLGATA 30J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM



de øst

1:200





AA



**Enerhaugen Arkitektkontor AS**

FJELLGATA 30J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

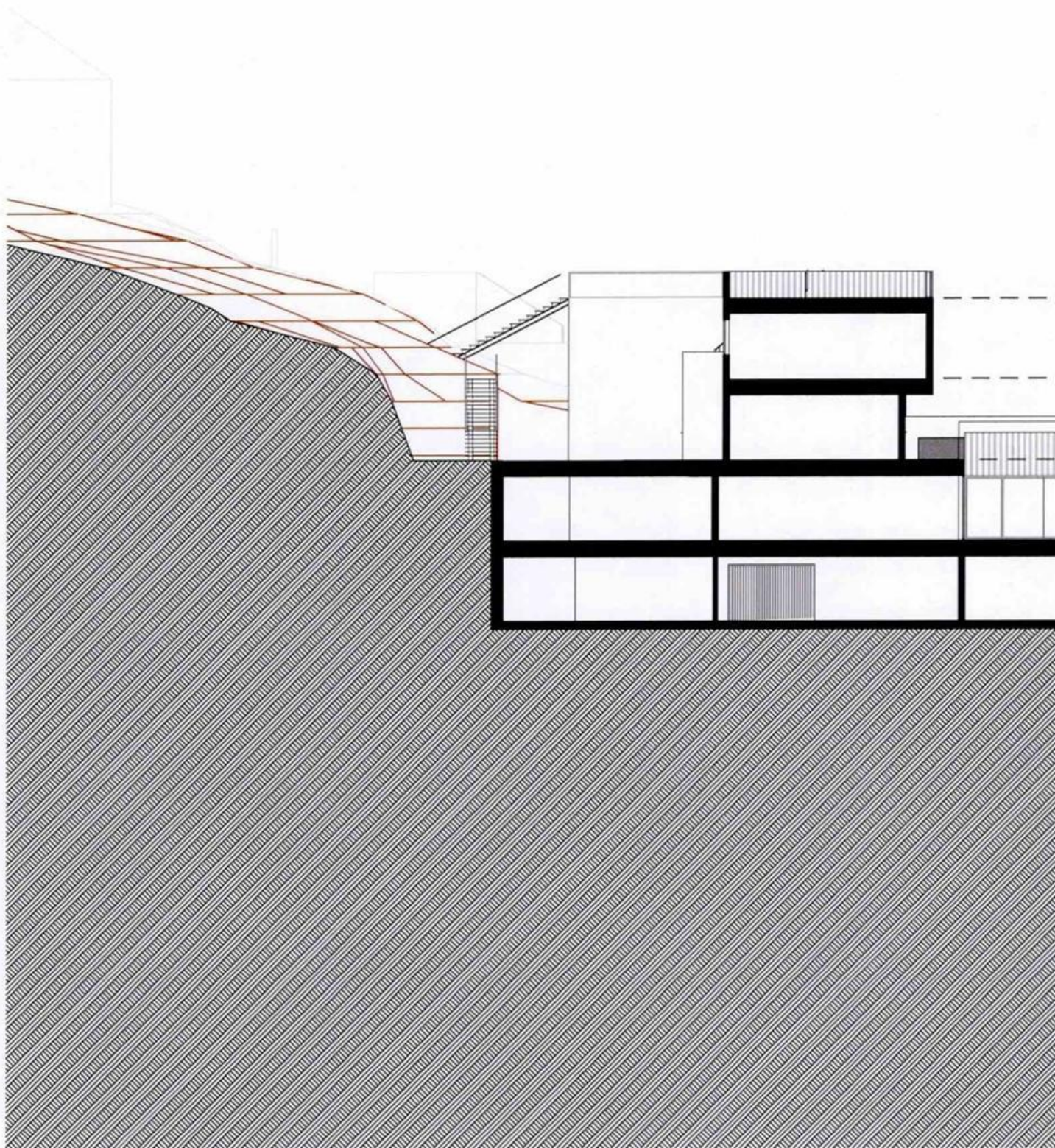




Snitt

1:200





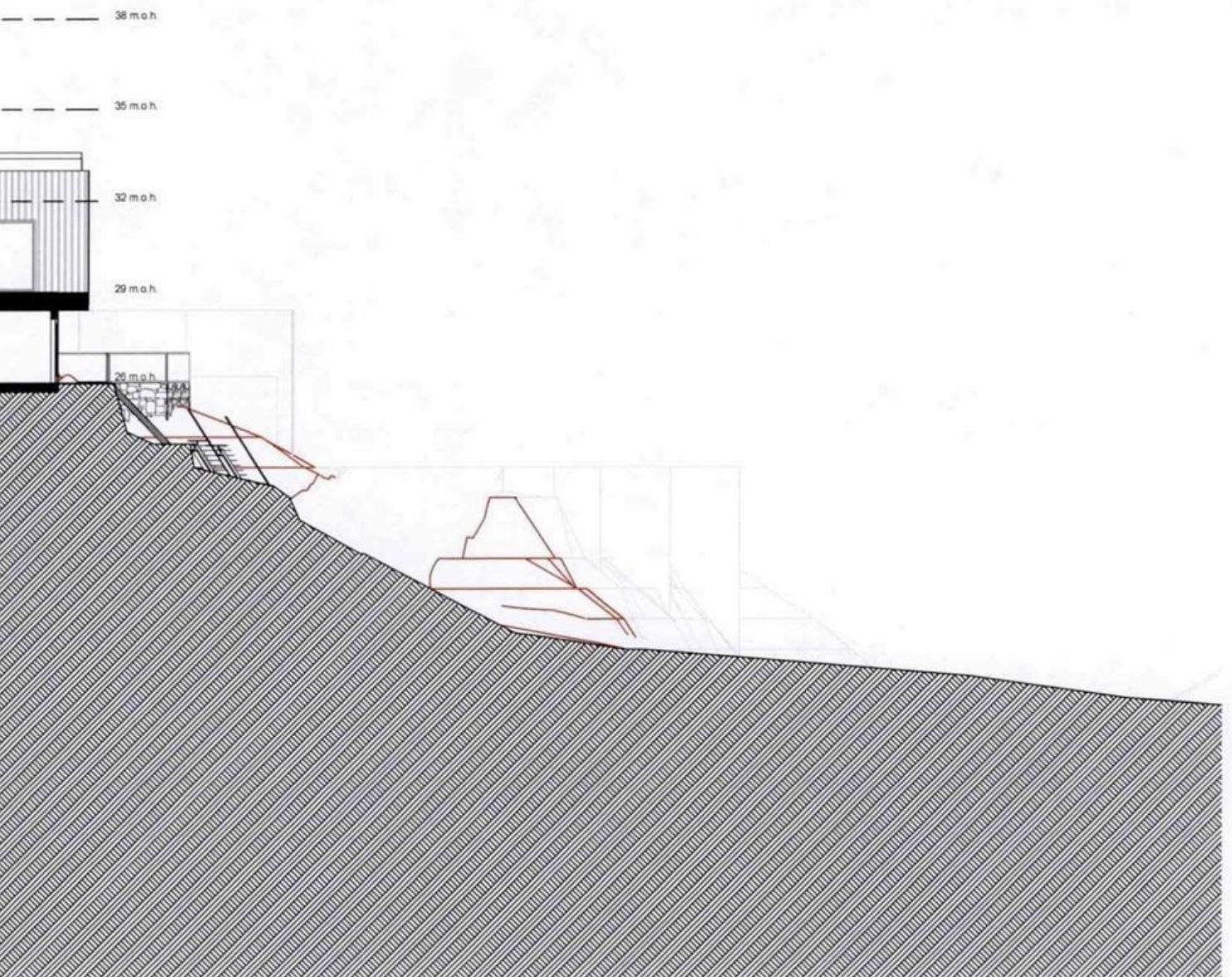
BB



**Enerhaugen Arkitektkontor AS**

FJELLGATA 30J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

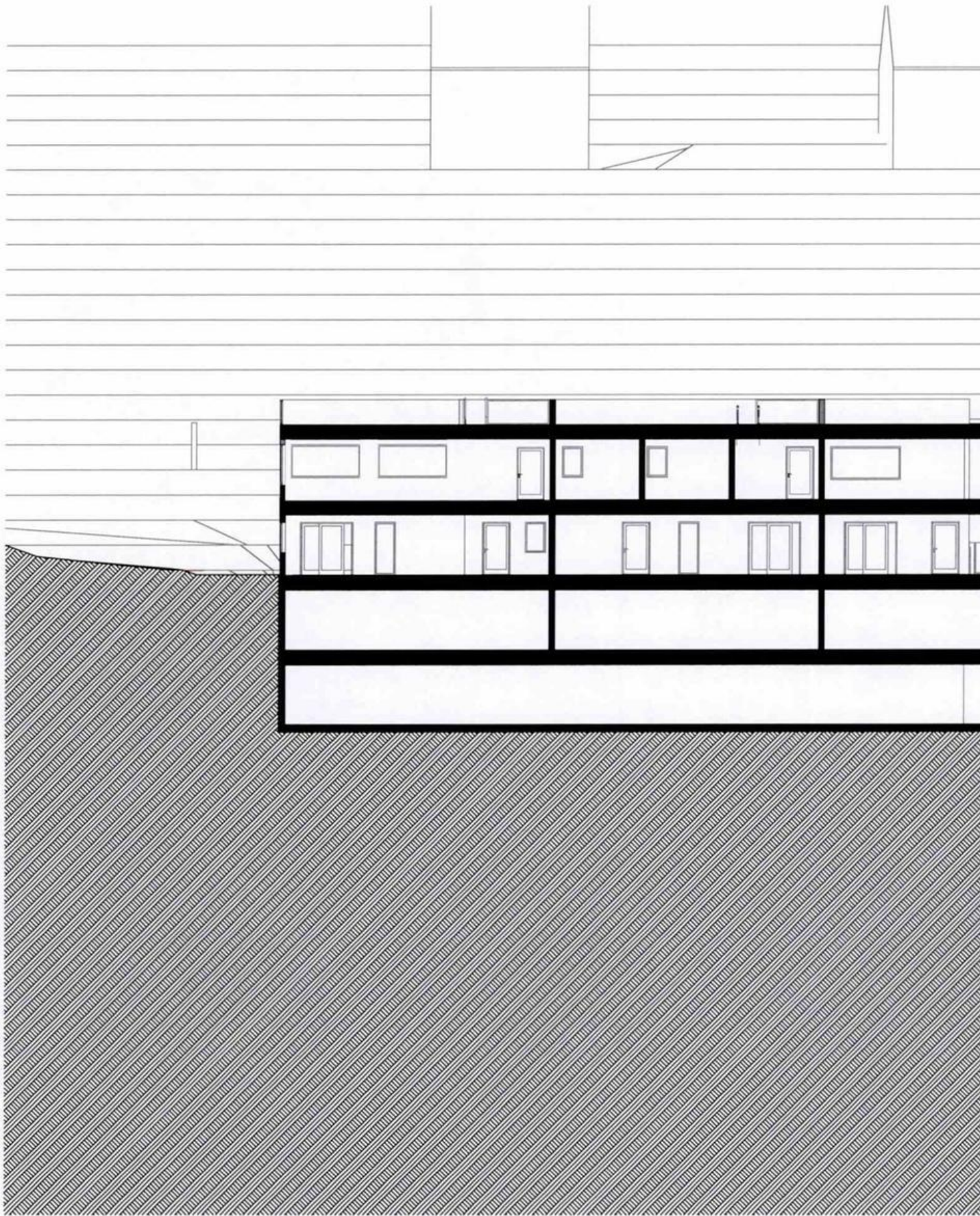




Snitt

1:200





CC



**Enerhaugen Arkitektkontor AS**

FJELLGATA 30J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

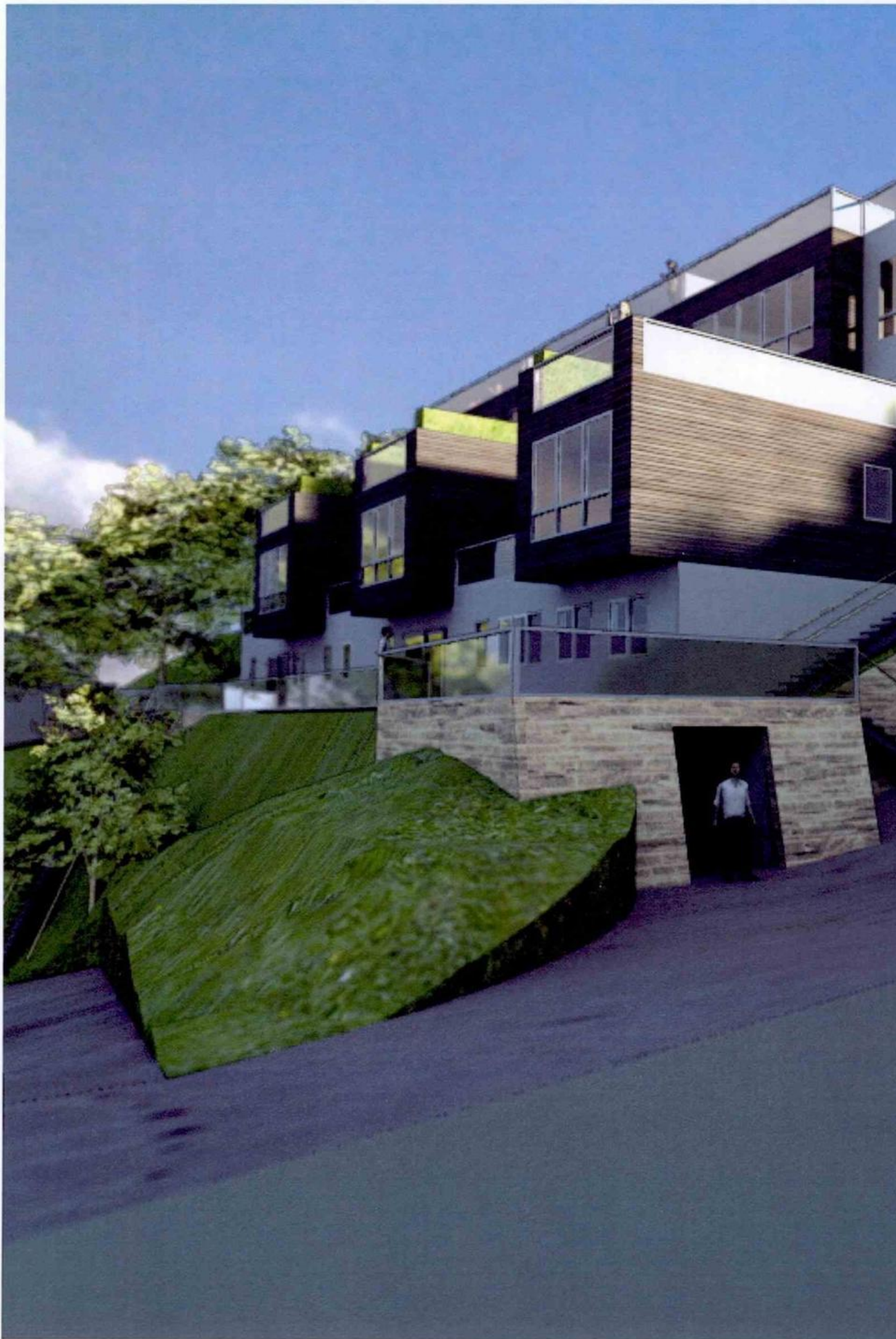




Snitt

1:200

































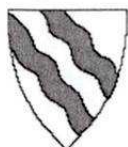












# HURUM KOMMUNE

Plan og bygg

RF Prosjekt AS  
Att. Roar Fuglerud  
Roseveien 33  
3408 TRANBY

Saksbeh:  
Hallvard Lid

Dir.tlf.:  
32 27 82 17

Vår ref:  
2011/355 - 20

Arkivkode:  
1/219

Vår dato:  
09.11.2012

## Ferdigattest

Jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10

### **Gnr.1 bnr.219, Sjøutsikten terrasse 1 - Ferdigattest for terrassehus med 10 leiligheter. Tiltakshaver: Sjøutsikten Terrasse AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest og fremlagt dokumentasjon, mottatt 17.10.12


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


Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. SAK kap. 8 og 14.

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

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

Med hilsen

  
Morten Dyrstad  
fagleder

  
Hallvard Lid  
saksbehandler



Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 301/219/0/10  
Adresse: Sætrepollen terrasse 1  
Dato: 22.05.2024  
Målestokk: 1:1000






UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene 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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Gate med fortau
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



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/264/3271075/cpefzoyfki>  
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](http://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](http://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 eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

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

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

### Spørsmål

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

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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](mailto:hbe@eie.no)

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått 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](http://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](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

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