



Æ

Semsveien 44B

1383 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	127

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

Semsveien 44B, 1383 Asker, Etasje: 3

MATRIKKEL

Gnr. 1 Bnr. 10 Snr. 23 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 70 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 64 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

AREAL

Primærrom: 64 kvm, Bruksareal: 70 kvm, BRA-i: 64 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 11 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

1967

TOMT

Eiet tomt 3646 kvm

Fellesarealer er opparbeidet med asfalt, plen og beplantninger. Felles oppholdsområde med plen og beplantninger samt lekeareal for barn.

PRISANTYDNING

4 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 08.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 160 059,- pr. 10.05.2024

Andel fellesformue: kr. 38 030,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 500 000,- (Prisantydning)

kr 160 059,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 660 059,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 116 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 660 059,-))

kr 117 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 777 759,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 787 009,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 246,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv og internett (fiber), fyring og varmtvann, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, snøbrøyting/stroing/feiling, forretningsførsel m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

EIER

Sophie Schjerverud Fredrik A V Svendsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Leiligheten er gjennomgående og har en planløsning som passer de fleste livsfaser. Med store rom, generøs takhøyde og store vindusflater fremstår den som lys og luftig. Entreen har garderobe, stuen er stor med utgang til en solrik og vestvendt balkong, kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, det lekke badet er fra 2023 og begge soverommene har garderobe. Varmtvann og sentralfyr er inkludert i felleskostnadene. Fasaden, vinduer og dører ble oppgradert i 2018-2021.

Leiligheten har en tilbaketrukket beliggenhet med kort gange til Asker sentrum. Bussholdeplassen ligger i umiddelbar nærhet. Her bor du med naturen som nærmeste nabo og et hav av flotte turmuligheter året rundt. Skispor og sykkelstier i flere retninger og all den idyllen marka har å by på med utgangspunkt fra din egen dørterskel.

PARKERING

Parkeringsplass ute på sameiets eiendom vil bli tildelt ny eier. Det er mulighet for å installere elbillader.

Sameiet eier også garasjer. Det vil være mulig å leie garasje plass etter venteliste i sameiet. Ved ønske om å stå på venteliste skal det tas kontakt med sameiet på biterudveiensameie@gmail.com.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Semsveien 44B ligger idyllisk og landlig til selv om Asker sentrum kun er en kort spasertur unna. Området er barnevennlig og naturskjønt med kort vei til både barnehager, skoler, bussholdeplass, idylliske Semsvannet og Asker sentrum. For den som er glad i tur og trening er det flotte turmuligheter rett utenfor døren året rundt.

Marka og turmuligheter

Her bor du med marka som nærmeste nabo. Rett utenfor døren er det et hav av fine turmuligheter året rundt, så her ligger forholdene til rette for enkel rekreasjon. Om vinteren kan du gå ut døren med skiene i henda og tusle bort til oppkjørte skiløyper og lysløyper. I sommerhalvåret er det milevis med turstier og sykkelstier. Semsvannet ligger innen kort gangavstand og er et populært utfartssted. Her går, sykler og løper folk rundt vannet. Etter en tur rundt vannet kan man nyte en vaffel og en kaffekopp på Nakuhel. Semsvannet er et meget vakkert sted som ble kåret til Askers tusenårssted.

Kun en liten kjøretur unna ligger Solli. Her er det utfartsparkering med milevis med skiløyper eller turstier/sykkelstier sommerstid. Det er serveringshytte på Vestlia vinterstid og på Solli gård gjennom store deler av året. På Solli gård er det mulighet for både middag, bakverk, hesteridning og leie av hytte. Gupu er et annet populært serveringssted i marka med adkomst både fra Semsvann og fra Vestmarka. Området byr også på flere DNT-hytter.

Offentlig kommunikasjon

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

Skole og barnehage

Leiligheten sogner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Ungdomsskolen ligger i fin gangavstand fra leiligheten. Barneskolen ligger kun et par minutter unna med bil eller buss. Det ligger også flere barnehager i nærområdet.

Asker sentrum

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

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

BEBYGGELSE

Området består av leiligheter, eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Dette er med på å skape en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, 3646 kvm

Fellesarealer er opparbeidet med asfalt, plen og beplantninger. Felles oppholdsområde med plen og beplantninger samt lekeareal for barn.

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 64m²: Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad
- TBA 11m²: Balkong med utgang fra stuen

Bod i samme etasje som leiligheten

- BRA-e 3m²: Bod

Bod i kjeller

- BRA-e 3m²: Bod i kjeller

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

BYGGEMÅTE

3-roms eierseksjon i boligblokk oppført i 1967. Leiligheten ligger i 2.etasje med balkong. Bygningen er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i pusset murverk. Yttertak som flat takkonstruksjon tekket med papp eller folie. Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt

tilstandsgrader.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad vurderes grunnet noe antydning til hulrom for veggfliser på vegg mot naboleilighet, som kan tyde på at noen fliser har mindre vedheft til underlaget.

3.1 Andre rom

Parkett i stue er av betydelig alder. Enkelte ujevnheter ved utførelse av gulvlegging i leiligheten.

Det mangler fotlister til gulv på hovedsoverom.

4.1 Vinduer og ytterdører

Entrédør er av eldre dato og fungerer etter hensikten, men tilstandsgrad vurderes grunnet generell slitasje og alder.

Innvendige dører: alder og normal slitasje, det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overflater med noe avflassing på mur og mindre oppsprekking for mur og kledning. Behov for overflatebehandling.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør og avløp: Anlegget kan fungere fint i dag, men det er viktig å merke seg at det har passert sin forventede levetid for de originale rørene. Innebygget sistene mangler dokumentasjon, men har synlig spalte under toalettsskål.

6.3 Ventilasjon

Kullfilter som avtrekk på kjøkkenet. Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

2.1 Kjøkken

Vurderes da det forekommer noe bruksmerker og slitasje på innredning benkeplate og fronter. Det registreres ingen komfyrvakt ved koketopp eller lekkasjestopper under oppvaskkum som var et krav etter 2010. Det anbefales å montere dette. Overflater på innvendige gulv: Fliser på kjøkken har sprekker i flis og fugemasse, enkelte fliser er løse. Det er manglende limdekning under flisene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken

Det registreres fukt i benkeskap under oppvaskkum. Årsak er ukjent, antagelig fra oppvaskmaskin avløp / vanntilkobling da det registreres fukt på denne siden av benkeskapet og i gjennomføring mot oppvaskmaskin. Det bemerkes at det ikke er tett i silikonerings mellom benkeplate og vegg ved blandebatteri som også kan før vannsøl ned og bak benkeskap. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å finne årsak til fukt.

Benkeskap, sokkel og oppvaskmaskin må demonteres, avvik må lukkes og skadet materiale må byttes ut / tørkes tilstrekkelig. Det er på befæringsdagen registrert 100 vektprosent fukt i materialet, og tørking av skapstamme vil ta antagelig ta lengre tid enn

utskiftning til nytt benkeskap. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 70 kvm

BODER

Det følger en bod på ca. 3m² ved leilighetens inngangsdør i 2. etasje og en kjellerbod på ca. 3m². Det er også en felles kjellerbod til disposisjon for beboerne.

Standard

STANDARD

Gjennomgående 3-roms fra 1967. Leiligheten har normal bruksslitasje på overflater med noen synlige bruksmerker. 3-stavs parkett i stuen og et soverom, samt laminat gulv i entréen/et soverom og fliser på kjøkkenet. I entréen er det god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Baderommet har nylig blitt oppgradert i 2023. Videre er det godt utstyrt kjøkken i åpen løsning mot stuen som har utgang til vestvendt balkong på ca.11 m². Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, laminat på vegger over benk, heltre benkeplate med nedfelt kum. I tillegg til integrert stekeovn, koketopp med gass og oppvaskmaskin. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 15.11.1984 som omhandler "boligblokk".

Det foreligger ferdigattest datert 12.05.2015 som omhandler "fasadeendring (utbedring av balkonger)".

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

- Gulvvarme på bad
- Sentralfyr tilknyttet radiatorer og fjernvarme tilknyttet radiatorer

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker p.t.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 246,- pr.mnd.

Grunnkostnad kr. 3 938,- Avdrag fellesgjeld kr. 907,- Renter fellesgjeld kr. 960,-

SPESIFIKASJON AV FELLESBJELD

Låneumner: 12126245589, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.05.2024: 7.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 10.05.2024: 558 000

Andel av saldo: 24 134

Første termin/første avdrag: 01.10.2013 (siste termin 01.09.2028)

Låneumner: 94907030991, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.05.2024: 7.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 10.05.2024: 884 878

Andel av saldo: 38 271

Første termin/første avdrag: 10.07.2014 (siste termin 10.06.2029)

Låneumner: 22238245021, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.05.2024: 8.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 168

Saldo per 10.05.2024: 783 775

Andel av saldo: 33 898

Første termin/første avdrag: 10.06.2018 (siste termin 10.05.2038)

Låneumner: 94907059973, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.05.2024: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 146

Saldo per 10.05.2024: 1 474 152

Andel av saldo: 63 757

Første termin/første avdrag: 10.09.2021 (siste termin 10.07.2036)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2022 på kr. 41 208,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 81442267

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 927 942,- Som sekundærbolig Kr. 3 526 181,-

SAMEIE

Sameie: Biterudveien Sameie, Orgnr: 894699752

FORRETNINGSFØRER

ABBL

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsoreliste.

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

1923/910376-1/100 Erklæring/avtale

25.10.1923

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1930/905041-1/100 Elektriske kraftlinjer

04.09.1930

Rettighetshaver: Glommen tresliperi AS

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1951/3022-1/100 Erklæring/avtale

12.05.1951

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1951/5101-2/100 Elektriske kraftlinjer

20.08.1951

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1957/6175-1/100 Elektriske kraftlinjer

16.07.1957

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1958/909769-1/100 Elektriske kraftlinjer

07.11.1958

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/4099-1/100 Bestemmelse om veg

03.08.1960

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1963/4190-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

04.09.1963

Korrekt dokumentdato er 11.09.1963

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/6648-1/100 Bestemmelse om gjerde

18.11.1966

Bestemmelse om veg

Overført fra: 3203-1/10

Gjelder denne registerenheten med flere

1969/1444-1/100 Bestemmelse om adkomstrett

04.03.1969

Gjelder denne registerenheten med flere

1973/7183-3/100 Pantsettelseserklæring

18.05.1973

BELØP: NOK 8.000

Panthaver: Biterudvn Sameie

Lnr: 992375

PANTSETTELSESERKLÆRING

UTEN OPPTRINNSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

1973/9446-1/100 Erklæring/avtale

27.06.1973

SÅ LENGE DEN ØSTENFJELSKE BYKREDITTFORENING DEN

NORSKE HYPO-

TEKFORENING OG SAMTRYGD HAR PANT KAN IKKE KONTRAKTEN

ELLER VEDTEKTENE ENDRES UTEN SAMTYKKE AV DISSE

Gjelder denne registerenheten med flere

1993/23158-1/100 Skjønn

07.10.1993

GANG- OG SYKKELVEI LANGS SEMSVEIEN PÅ PARSELLEN FRA

BITERUDVEIEN TIL SOLLIVEIEN I ASKER.

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i

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

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

UTLEIE

Leiligheten kan leies ut. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier. Det fremkommer i vedtektene:

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

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

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til "Konsentrert småhusbebyggelse" (3.497 m²) i henhold til reguleringsplan Østlie datert 14.10.1957, og regulert til "Gang-/sykkelvei" (2 m²), Felles avkjørsel (9 m²) og "Annen vegggrunn" (138 m²) i henhold til reguleringsplan G/S-vei Semsveien (Biterud - Semsveien) datert 16.10.1991.

Kommuneplaner:

Id: 02202018001

Navn: Kommuneplan Asker 2018-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.11.2017

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/5913/2018001_

Bestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal 3 646 m² - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 11 m2 - KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur,
KPHensynsonenavn H540

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten.

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2020 - 2034

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 500 000,- (Prisantydning)

kr 160 059,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 660 059,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 116 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 660 059,-))

kr 117 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 777 759,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 787 009,- (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 salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnhonorar/tilrettelegging kr. 14.500,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0089

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra

budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som

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

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

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

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis

i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS
EIE Asker
Org. nr: 918809589
Kirkeveien 212
1383 Asker
Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Håkon Bekkeli
EIE Asker
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 47 82 09 / E-post: hbe@eie.no

DITT NYE
HJEM?



Semsveien 44B





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

















































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

























ASKER GOLF



RESTAURANT

PROSHOP

LFBANE



drivingrange

g startbod

t



OP / HULL 1 →



















Asker sta



Spor
Track

2-6



Spor
Track

1



Avgang Departures 12:39

12:39	6302	Lillestrøm	2	12:40
12:39	6303	Kongsvingen	1	
12:40	6304	Oslo	1	
12:44	6305	Sandvika	1	
12:48	6306	Lillestrøm	2	
12:49	6307	Oslo	1	
12:50	6308	Oslo	1	
12:51	6309	Oslo	1	
12:52	6310	Oslo	1	
12:53	6311	Oslo	1	
12:54	6312	Oslo	1	



asjon

INFORMASJON & DOKUMENTER





Skatteetaten

Dato
20.05.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON BEKKELI
LUNDEKROKEN 1 H0101
1396 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 1 Bnr 10 Fnr 0 Snr 23

Eiendommens adresse:

Semsveien 44B, 1383 ASKER

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 927 942
Som sekundærbolig:	kr 3 526 181

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Biterudveien Sameie

Hus- og ordensregler

Biterudveien Sameie er et sameie og bofellesskap der alle seksjonseiere skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre. For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde nedenfor stående ordensregler.

1. Naboer må ikke forstyrre hverandre med **unødig bråk**. Musikkannlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden. Etter kl. 23.00 skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og annet er tillatt mandag - fredag kl. 08.00 - 20.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00 og er ikke tillatt på søndager og øvrige bevegelige helligdager. Om man trenger å utføre arbeid utenom tillat tid bør naboer varsles.
2. **Sykler, kjelker, ski**, etc. må ikke settes i oppgangene eller kjellergangene. Sykler skal settes i sykkel boden i Biterudveien 1a. Vinterlagring kan skje i sykkel bod i Biterudveien 1a samt reservert rom i Semsveien 44a.
3. Det er forbudt å oppbevare **brannfarlige stoffer** eller annet materiale/substans, som kan forvolde skade på eiendom, i bod eller kjeller. Overtredelse av dette forbud vil medføre økonomisk ansvar.
4. **Søppel:** sameiet har kildesortering med egne containere for restavfall, papir, plast og matavfall. For matavfall skal det brukes avfallsposer som er egnet for dette og fås gratis i matbutikken (ikke vanlige plastposer). Søppel skal under ingen omstendighet settes på utsiden av container eller på fellesareal. Lokkene på container skal holdes lukket til en hver tid. *Glass og metall skal sorteres og leveres ved returpunkt/miljøstasjoner. Den nærmeste er ved Coop Extra.*
5. Balkong/veranda skal ikke brukes til **lagring av søppel** eller mat for å forhindre skadedyr plager.
6. Det er ikke tillatt **å røyke** i innomhus fellesarealer som ganger, kjeller og i garasjer. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape, vekk i fra område når de forlater stedet. Alle bes å vise hensyn ved røyking med tanke på tid og sted, dette gjelder også terrasser og balkonger. Oppganger skal holdes røykfrie iht. lov om vern mot tobakk skader. **Det skal ikke luftes ut i trappeoppgang fra leilighetene.**
7. Ved **grilling** skal det vises hensyn til de nærmeste naboer. Kullgrill skal ikke brukes på terrasser eller balkonger men bare i trygg avstand fra husene pga brannfare.
8. Bare barn av Sameiets beboere og deres besøkende skal bruke **lekeplassen og/eller trampoline**. Lek av barn skal skje under oppsyn av foreldrene og skjer på deres ansvar. Sameiet har ansvar for å påse at utstyr og trampoline er iht. regler og lover. Privat lekeutstyr kan bare utplasseres etter godkjenning av Styret.

9. I henhold til Sameiets vedtekter § 3, skal Styret meddeles når en seksjon skal **selges eller bortleies**. Seksjonseier er ansvarlig for at vedtektene følges, samt at Styret får tilsendt skriftlig bekreftelse på at leietaker eller ny eier er gjort kjent med ordensreglene og Sameiets vedtekter. Seksjonseier skal også overfor Styret dokumentere at samtlige nøkler er tilbakelevert ved slutten av et utleieforhold.
10. **Lufting av hund eller katt** på fellesområde er ikke tillatt uten tilsyn av eier. Avføring skal fjernes nøyaktig og i sin helhet umiddelbart. Hundene skal ikke settes i bånd utenfor terrasser uten at eieren er tilstede. Bånd skal ikke være lengre enn **3 meter**. Dyrehold kan forbys hvis det viser seg at det medfølger ulempe for de øvrige sameiere.
11. **Fellesrom, ganger og garasje** må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å sette ut møbler eller lignende i kjeller- eller fellesrom og ganger. Dette er fellesarealer og samtidig rømningsvei i tilfelle brann.
12. **Parkering** av egen bil skal skje på egen parkeringsplass eller i garasjen. Det er den enkelte sameiers ansvar å påse at den ikke er til hinder for øvrige sameiere. Omfattende bilreparasjoner tillates ikke på Sameiets område eller inne i garasjen (jfr. regler fra Brannvesen). Mindre reparasjoner er tillat så lenge det ikke sjenerer andre - støyende reparasjoner skal være avsluttet kl. 22.00. Søl av olje eller annet brennbart materiale skal umiddelbart spyles eller vaskes bort. Ulovlig parkerte biler vil uten varsel bli fjernet for eiers regning.
13. Det er ikke tillatt og leie ut **garasjen** så lenge det er venteliste for garasjeplasser. De som ønsker å stå på venteliste for garasje- eller parkeringsplass må henvende seg skriftlig til Styret. Garasje og parkeringsplasser fordeles etter ansiennitet (tidspunkt når seksjonseier har søkt skriftlig om garasje og ble satt på venteliste).
14. Sameiet har ingen **gjesteparkeringsplasser**, men utenom vintermånedene er det lov å parkere langs Biterudveien. Besøkende bør informeres om dette.
15. Alle utvendige **dører**, skal alltid være låst. Ukjente personer skal under ingen omstendigheter slippes inn gjennom hoveddør. Ved gjentatte tap av nøkler fra en sameier kan styret forlange at låse sylindere skiftes for aktuelle sameiers regning.
16. Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for å overholde ovenstående regler. Ved gjentatte alvorlige brudd, eller oppførsel som er til sjanse for de øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon jfr. § 11 i vedtektene.

Henvendelser til Styre kan gjøres ved å bruke e-post biterudveiensameie@gmail.com

Hus- og ordensregler er tillegg og erstatter ikke Sameievedtekter for Biterudveien Sameie.

Selveierleilighet (i blokk)
Semsveien 44 B
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 08/05/2024

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:1, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Sophie Schjerverud og Fredrik A V Svendsen
Seksjonsnummer:	23
Festenummer:	0
Andelsnummer:	Ideell andel 1/1
Byggeår:	1967
Tomt:	Felleseie tomt 3 646 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sophie Schjerverud og Fredrik A V Svendsen
Befaringsdato:	07.05.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.

OM TOMTEN:

Fellesarealer er opparbeidet med asfalt, plen og beplantninger. Felles oppholdsområde med plen og beplantninger samt lekeareal for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Tre-roms eierseksjon i boligblokk oppført i 1967. Leiligheten ligger i 2.etasje med balkong. Bygningen er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i pusset murverk. Yttertak som flat takkonstruksjon tekket med papp eller folie. Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående 3-roms fra 1967. Leiligheten har normal bruksslitasje på overflater med noen synlige bruksmerker. 3-stavs parkett i stuen og et soverom, samt laminat gulv i entréen/et soverom og fliser på kjøkkenet. I entréen er det god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe. Baderommet har nylig blitt oppgradert i 2023. Videre er det godt utstyrt kjøkken i åpen løsning mot stuen som har utgang til vestvendt balkong på ca.11 m². Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, laminat på vegger over benk, heltre benkeplate med nedfelt kum. I tillegg til integrert stekeovn, koketopp med gass og oppvaskmaskin. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gulvvarme på bad.

Sentralfyr tilknyttet radiatorer og fjernvarme tilknyttet radiatorer.

ROMHØYDER:

2. etasje: entré 2,46m, stue/kjøkken 2,47m - 2,48m, to soverom 2,46m og bad 2,32m - 2,36m.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er gitt tilgang til dokumentasjon i Boligmappa.no, tilhørende arbeider på baderom.

Det er fremlagt FDV for brukte produkter fra murer med sjekkliste, og samsvarserklæring for bad fra elektriker.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for innebygget sistene.

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

Fliser på bad.

Pusset og malte overflater og malt panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Pusset og malte himlinger.

GULV:

Fliser på bad og kjøkken.

Parkett i entré, stue, et soverom.

Laminatgulv i gang og et soverom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelsahver opplyser om:

Bad renoverert i 2023.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst om.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2	64	3		11	64	
Kjeller: bod i felles rom		3				
SUM BYGNING	64	6		11	64	
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2. Etasje: entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e:

Kjeller: bod i felles kjellerrom.

2. Etasje: Bod.

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til leilighetens arealer følger en kjellerbod med areal ca 3 m2 og en bod ved inngangsdøren på ca. 3m2. Bodene er påvist av oppdragsgiver - vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. Bodene er tatt med i beregningen som BRA-e. Det er en balkong på ca 11 m2 med utgang fra stuen tatt med som TBA.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass på felles gårdsplass i følge eier.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sophie Schjerverud og Mikkel Degland (tlf.:93624183)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

08/05/2024

Mikkel Degland

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 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 påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2023 med fliser på vegg og malt himling.
Nedsenket dusjhjørne med dusjdører, såpenisje, hånddusj og regndusj.
Veggmontert toalett med innebygget sistene og synlig spalte under toalettstål.
Servantskap med skuffer, servant og ett greps blandebatteri.
Innfelt speil på vegg over servant med integrert ledstripe i himling over.
Opplegg for vaskemaskin.
Fuktstyrt avtrekk på vegg.
Fordelerskap for vannrør med siklemikk for lekkasjevann under servant.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet noe antydning til hulrom for veggfliser på vegg mot naboileilighet, som kan tyde på at noen fliser har mindre vedheft til underlaget.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varme.

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

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

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast. Sjekkliste og FDV for murer er fremlagt i Boligmappa.no.

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

Det ble utført fuktsøk overflater og gjort fuktsøk uten unormale utslag. Det ble målt for fukt i eksisterende hull i tilstøtende vegger mot våtsone og gjort fuktsøk med pigg i trevirke uten å få unormale utslag. Målingene for RF fra boret hull viser følgende: RH 39,4 %, temperatur 23,9 grader C og duggpunkt 9,3 grader C.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, malt laminat på vegger over benk, heltre benkeplate med nedfelt hvit kum. I tillegg til integrert stekeovn, koketopp med gass og oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk (kullfilter). Vannrør av rør-i-rør / kobber og avløp av plast / støpejern. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Innredningen har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Noe bruksmerker og slitasje på front til oppvaskkum og front over ventilator.

Det registreres gas alarm ved gulv til kjøkken, grunnet gassbeholder og koketopp med gass til kjøkkenet.

Det anbefales å montere fuktsikker teip / plate under benkeplate ved oppvaskmaskin for å unngå skader ved damp fra maskin.

TG2:

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

Overflater på innvendige gulv: Fliser på kjøkken har sprekker i flis og fugemasse, enkelte fliser er løse. Det er manglende limdekning under flisene.

TG3:

Det registreres fukt i benkeskap under oppvaskkum. Årsak er ukjent, antagelig fra oppvaskmaskin avløp / vanntilkobling da det registreres fukt på denne siden av benkeskapet og i gjennomføring mot oppvaskmaskin. Det bemerkes at det ikke er tett i silikonering mellom benkeplate og vegg ved blandebatteri som også kan før vannsøl ned og bak benkeskap. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å finne årsak til fukt. Benkeskap, sokkel og oppvaskmaskin må demonteres, avvik må lukkes og skadet materiale må byttes ut / tørkes tilstrekkelig.

Det er på befaringsdagen registrert 100 vektprosent fukt i materialet, og tørking av skapstamme vil ta antagelig ta lengre tid enn utskiftning til nytt benkeskap.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:

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

Entré:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling.

Soverom 2stk:

Laminatgulv og parkett. Malte overflater på vegg og himling. Garderobeskap.

TG1:

Etasjeskiller og gulv på grunn:

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Skjevheter i gulv/etasjeskillere målt til 10 mm totalt i stuen og 8 mm totalt på soverom.

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

TG2:

Parkett i stue er av betydelig alder. Enkelte ujevnheter ved utførelse av gulvlegging i leiligheten.

Det mangler fotlister til gulv på hovedsoverom.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2018.

Entredør av eldre dato, merking for dørtype/godkjenning er malt over i karm.

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

Merk:

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

TG2:

Entrédør er av eldre dato og fungerer etter hensikten, men tilstandsgrad vurderes grunnet generell slitasje og alder.

Innvendige dører: alder og normal slitasje, det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Balkong på ca 11 m2.

Terrassebord som gulv med tilfarere fra opprinnelig dekke under. Ca 9 cm fra undergulv og opp til topp terrassebord. Kledning er ubehandlet og belistning til balkongdør og vinduer er grunnet fra fabrikk. Det anbefales å male utvendig kledning og belistning, samt overflatebehandle mur mot naboleiligheter.

TG2:

Overflater med noe avflassing på mur og mindre oppsprekking for mur og kledning. Behov for overflatebehandling.

Merknader:**6. VVS**

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår / 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør av kobber og rør-i-rør i plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og inne i benkeskap til venstre for oppvaskkum, og fungerer etter hensikten. Deler av anlegg/skjult anlegg i boligen er fra byggeår, for eksempel originale vann og avløp innkasset mellom kjøkken og bad.

Til badet er rørene fornyet i 2023 med fordelerskap til vannrør plassert over veggmontert sisterner.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

TG2:

Vannrør og avløp: Anlegget kan fungere fint i dag, men det er viktig å merke seg at det har passert sin forventede levetid for de originale rørene.

Innebygget sisterner mangler dokumentasjon, men har synlig spalte under toalettsskål.

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

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

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Tilknyttet felles varmtvann i følge eier.

Merknader:

6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Ventilering via oppdriftsventilasjon med ventil i innkassing ved kjøkken.

Det er mekanisk avtrekk på badet og avtrekk på kjøkken med kullfilter.

Naturlig ventilasjon basert på åpningsbare vinduer.

Det er ikke kontrollert om luftmengden er stor nok eller tatt kontroll av felles kanaler.

TG2:

Kullfilter som avtrekk på kjøkkenet.

Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

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 2018

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen 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 ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring for el-arbeider på badet fra 2023.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 8 kurser.

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

Merk:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alt av el-arbeider som er gjort i leiligheten siden 1999.

Det registreres et hull i sikringsskap som burde tettes, da det skal være tett i gjennomføringer inn til skap.

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.

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet noe antydning til hulrom for veggfliser på vegg mot naboileilighet, som kan tyde på at noen fliser har mindre vedheft til underlaget.

3.1 Andre rom

Parkett i stue er av betydelig alder. Enkelte ujevnheter ved utførelse av gulvlegging i leiligheten. Det mangler fotlister til gulv på hovedsoverom.

4.1 Vinduer og ytterdører

Entrédør er av eldre dato og fungerer etter hensikten, men tilstandsgrad vurderes grunnet generell slitasje og alder. Innvendige dører: alder og normal slitasje, det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overflater med noe avflassing på mur og mindre oppsprekking for mur og kledning. Behov for overflatebehandling.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør og avløp: Anlegget kan fungere fint i dag, men det er viktig å merke seg at det har passert sin forventede levetid for de originale rørene.

Innebygget sisterner mangler dokumentasjon, men har synlig spalte under toalettskål.

6.3 Ventilasjon

Kullfilter som avtrekk på kjøkkenet.

Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2:

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

Overflater på innvendige gulv: Fliser på kjøkken har sprekker i flis og fugemasse, enkelte fliser er løse. Det er manglende limdekning under flisene.

TG3:

Det registreres fukt i benkeskap under oppvaskkum. Årsak er ukjent, antagelig fra oppvaskmaskin avløp / vanntilkobling da det registreres fukt på denne siden av benkeskapet og i gjennomføring mot oppvaskmaskin. Det bemerkes at det ikke er tett i silikonerings mellom benkeplate og vegg ved blandebatteri som også kan føre vannsøl ned og bak benkeskap. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å finne årsak til fukt. Benkeskap, sokkel og oppvaskmaskin må demonteres, avvik må lukkes og skadet materiale må byttes ut / tørkes tilstrekkelig. Det er på befaringsdagen registrert 100 vektprosent fukt i materialet, og tørking av skapstamme vil ta antagelig ta lengre tid enn utskiftning til nytt benkeskap.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

SAMEIEVEDTEKTER

for

BITERUDVEIEN SAMEIE

Vedtatt på seksjonseiermøte. Endringer vedtatt på seksjonseiermøte den 11.03.10 og 07.11.11.

Endret på årsmøte 1. mars 2018.

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 24. mai 2022.

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Biterudveien Sameie og har gnr. 1 og bnr. 10 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.5.1973.

Eiendommen er delt opp i 24 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Eiendommens garasjer eies av sameiet og leies av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier betaler en månedlig leie fastsatt av årsmøtet. Tildeling av garasjer skjer av styret etter retningslinjer fastsatt av årsmøtet. Hver bruksenhet har rett til en bod uten særskilt leie og tildeling av boder foretas av styret.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

Sameiet står ansvarlig for tilrettelegging for infrastruktur til sameiets biloppstillingsplasser og garasjer.

Det vil bli klargjort for infrastruktur i sameiet i Q2 2022.

En seksjonseier vil deretter ha mulighet til å disponere ladestasjon tilknyttet egen parkeringsplass. Seksjonseier betaler en engangssum for bruksrett på ladeutstyr. Beløpet innbetales til sameiet som et engangsbeløp og vil ikke bli refundert ved salg eller utleie. Beløpet utgjør 50% av installasjonskostnad pr ladestasjon på gjeldende tidspunkt. April 2022 er seksjonseiers del ca. kr 10.000,- inkl. mva. Ved ønske om elbil lading må dette sendes skriftlig til biterudveiensameie@gmail.com

Ved inngått avtale om ladestasjon bestiller sameiet elektriker for installasjon på den respektive parkeringsplass. Sameiet står ansvarlig for utstyret og nødvendig vedlikehold. Om en Seksjonseier blir tildelt biloppstillingsplass med eksisterende elbil lader og gjelder de samme betingelsene med 50% innbetaling av ny installasjons kostnad. Seksjonseier vil bli fakturert månedlig kostnad for eget forbruk av ell tilknyttet ladeenhet.

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

§ 3

Rettslig råddighet over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

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

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre delen av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen.

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

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

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

§ 6

Sameiets plikter

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

Sameiet skal:

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

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger. Seksjonseiere kan ikke uten styrets godkjenning fjerne radiatorer eller endre på fellesanlegg for varme og varmtvann.

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i sameiebrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knyttes seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseieren etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9

Forsikring

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

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

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

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

§ 10

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11

Mislighold

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelsen gjelder også andre brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12

Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

§ 13 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15

Møteledelse og protokoll

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

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

§ 16

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 17

Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

§ 18

Forretningsfører

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

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

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

§ 19

Mindretallsvern

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

§ 20

Revisor

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

§ 21

Legalpant og avtalepant

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

Videre har boligsameiet panterett med kr 8.000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter (avtalepant). Panteretten er tinglyst på hver seksjon.

§ 22

Twister

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

§ 23
Vedtektsendring

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

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240089
Adresse	Semsveien 44B		
Postnr.	1383	Sted	Asker
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 10 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Sophie	Etternavn	Schjerverud
Selger 2 Fornavn	Fredrik A V	Etternavn	Svendsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

AH Mur AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Full renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

AH Mur AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ja. AH Mur AS

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

AH Mur AS

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

AH Mur AS

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkløperende papir

Arbeidssted (adr.) Semsveien 44, 1370 Asker		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 1 10 24		
Arbeidsart gangbro	Bygningens art Boligblokk	Dato for søknad 28/4-83	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 6/5-83	Sak nr 1084/83
Byggherre Birgit Hagen og Stig R. Fredriksen, Semsveien 44, 1370 Asker		Adresse		Tlf.
Anmelder Byggherrene		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Stig R. Fredriksen,		Adresse Semsveien 44, 1370 Asker		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato Asker bygningsvesen, den 15/11-84 <i>Harald Aas</i> Harald Aas	Stempel Jan Erik Istad (bygn.sjef) <i>Yes</i> Underskrift
--	--

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐



TEGN 3 AS
Pb 6380 Sluppen

7492 TRONDHEIM

Deres ref.:

Vår ref.:
AAUKE1
S15/2915

Arkivnr:
GBNR 1/10
L9601/15

Dato:
12.02.2015

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/2915.

**1/10 Ferdigattest - Fasadeendring (utbedring av balkonger)
Biterudveien 1, Semsveien 44 Tiltakshaver: Biterudveien boligsameie**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.2.2015.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Biterudveien boligsameie, Biterudveien 1 A, 1383 Asker

3

Stadfestet 14.10.1957

Østlie

Kommunestyret vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 etasjer og uthus (garasje) i en etasje.
2. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal og gesimshøyden må ikke overstige 6 ½ m. fra ferdig terreng når det gjelder 2 etasjes hus, og 4 m. fra ferdig terreng for mindre hus.
3. Uthusenes størrelse må ikke overstige 35 kvm.
4. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer, og hekker ikke nærmere enn 1 m. til grensen og ikke høyere enn 2 m.
5. Parsellselgere er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
6. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av Asker bygningsråd innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter samt bygningsforskriftene.



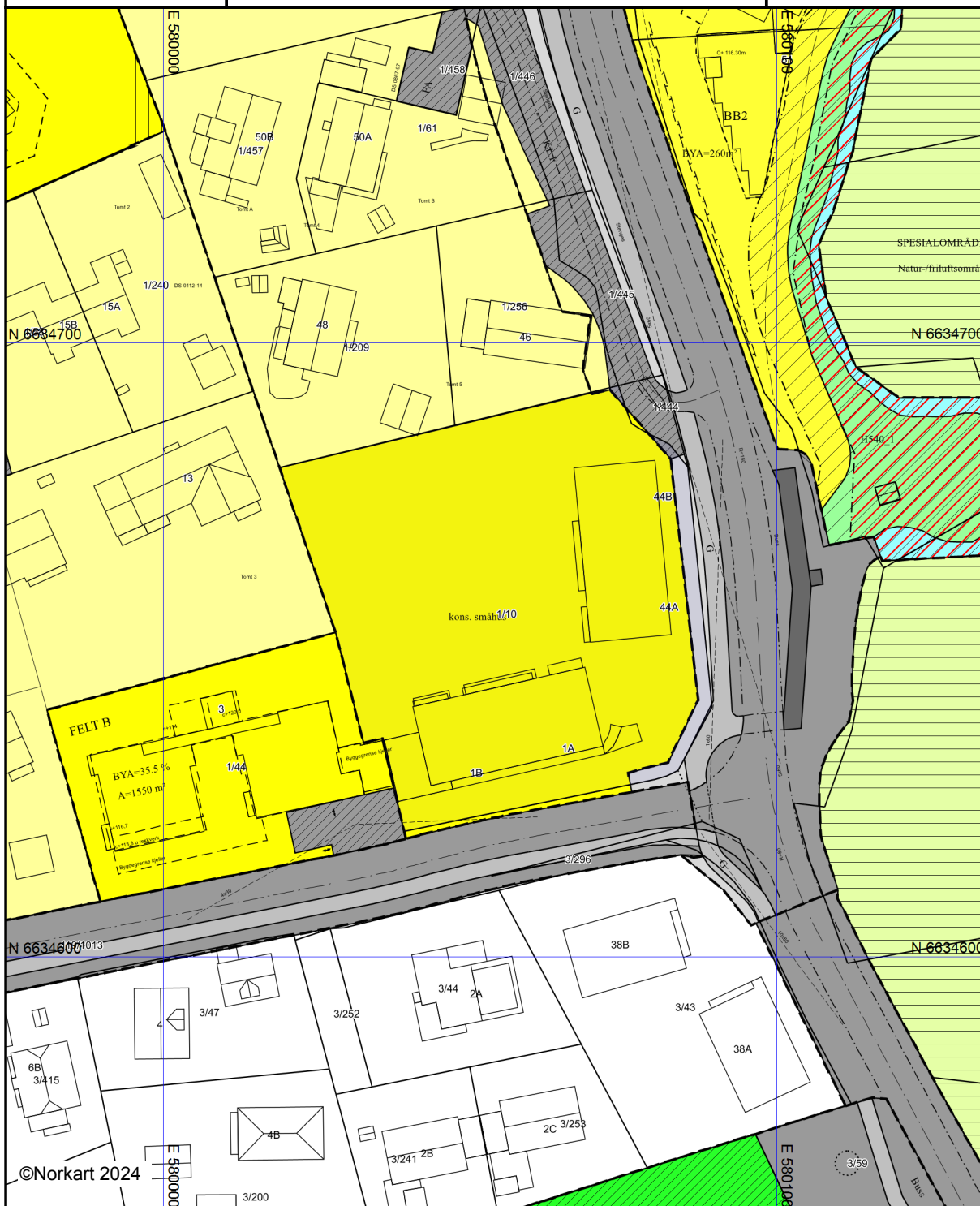
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/10/0/23
Adresse: Semsveien 44B
Dato: 08.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Annettrafikkområde (på land)
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

	Angittthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Naturområde
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Angittthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

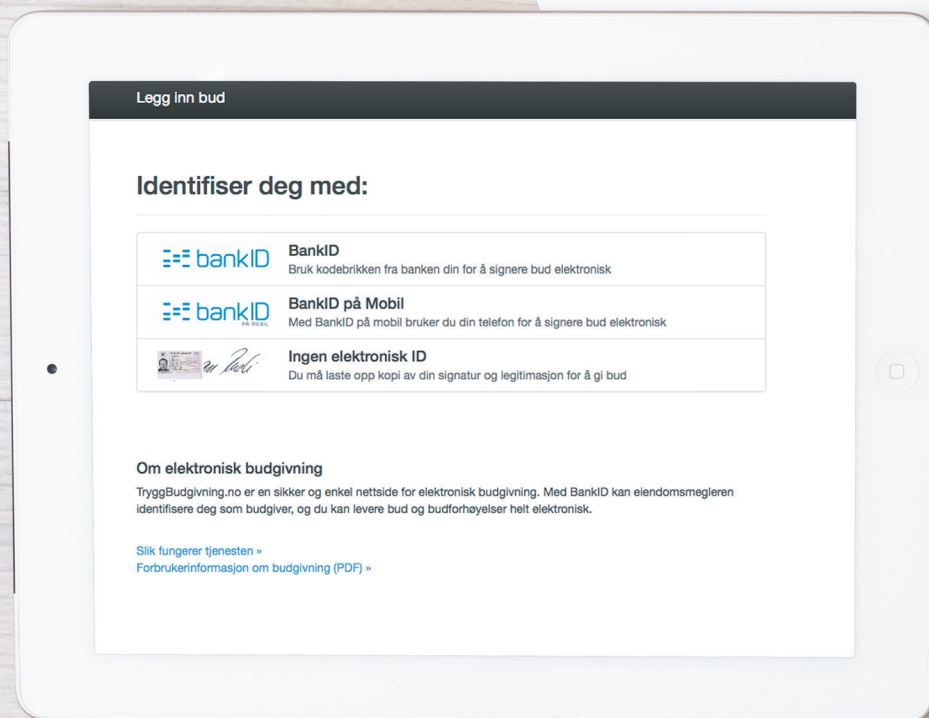
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

王

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 budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271062/xlmwvyyryt>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

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

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no