

Æ

Øvre Ekeberglia 38

3420 Lierskogen · Lier kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Fredrik von Krogh

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

fvk@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	145

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Øvre Ekeberglia 38, 3420 LIERSKOGEN

MATRIKSEL

Gnr. 154 Bnr. 30 Snr. 14 i Lier kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 78 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 73 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2018

TOMT

Eiet tomt 6059 kvm

PRISANTYDNING

4 450 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Amund Kjeldsaas Takstdato: 11.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 7 788,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 16 268,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 450 000,- (Prisantydning)

kr 7 788,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 457 788,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 111 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 457 788,-))

kr 112 710,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 570 498,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 580 448,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 310,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer: Renovasjon, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene skal øke med 10% fom 01.01.2025 etter mail fra styret til selger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 8 572,96 pr. år

EIER

Elise Karlsen Bye

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Øvre Ekeberglia 38, til salgs ved eiendomsmegler Fredrik Von Krogh - EIE eiendomsmegling.

Dette er en moderne og arealeffektiv 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten inneholder en romslig entré, stue med adkomst til veranda, åpen kjøkkenløsning, et innbydende bad, to soverom med garderobeløsning og lagringsplass i en innvendig og en utvendig bod. Det medfølger en parkeringsplass for én bil med elbil lader i carport. Ellers er det nok av gjesteparkeringsplasser på området.

Her på Ekebergåsen vil du bo i naturskjønne omgivelser med nærhet til skogen og marka. Utenfor døren er det flott turterreng og oppkjørte skiløyper om vinteren. Samtidig har du kort vei til E18 som tar deg raskt til Asker eller Drammen på få minutter. Det er også kort vei til bussholdeplassen hvor du kan ta expressbussen til Oslo og buss til Asker/Drammen/Lier. For de daglige innkjøpene ligger Kiwi Lierskogen få minutter unna boligen. Ellers er det gangavstand til barnehager og skole for de minste.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Fredrik Von Krogh på fvk@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil lader i felles

carportanlegg. Ellers er det gjesteparkeringsplasser på området.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Ekebergåsen ligger flott og solrikt til på Lierskogen, kun 7 minutter fra Asker sentrum.

For barnefamilier er det viktigste kriteriet ved boligkjøp at boligen ligger i et barnevennlig område. Ekebergåsen kan by på barnevennlige løsninger med flere lekeområder på feltet. Lierskogen generelt er kjent for gode oppvekstvilkår og stiller sterkt på nettopp dette kriteriet. Fra Ekebergåsen er det kort vei til offentlig kommunikasjon, E18 retning Asker/ Oslo og Drammen, servicetilbud og flotte tur og rekreasjonsmuligheter. For barnefamilier er det kort avstand til barnehager og skoler i alle trinn.

Servicetilbud

I gangavstand fra boligfeltet er det KIWI dagligvarebutikk med et godt utvalg av nødvendige varer og gangavstand til helsesenter på Lierskogen. Liertoppen kjøpesenter ligger 4 minutter unna med bil. Senteret har en god butikkmiiks og kan tilby gratis parkering og shopping i 85 forskjellige butikker. Her er blant annet apotek, postkontor, kles- og interiørbutikker, vinmonopol m.m. Bauhaus ligger også like ved.

Et annet alternativ er Asker sentrum som bare ligger 7 minutter unna med bil. Asker sentrum er et administrativt senter i Asker kommune og en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, bibliotek, kino, 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 mange varierte butikker å velge mellom. 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 i sentrum. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt Baracoa bar tilby konserter med flere kjente artister. I Asker kulturhus er det også bibliotek, kino, teatersal og galleriutstilling. Radar kafé og scene er ungdommens arena i kulturhuset: Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Alt dette ligger samlet i hjertet av Asker.

Skole/barnehage:

Barnehager i gangavstand fra boligen: Heia FUS barnehage, Regnbuen barnehage og Nedre Stabæk barnehage. Barneskole: Heia barneskole. Ungdomsskole: Tranby ungdomsskole i sykkelavstand.

Tur og rekreasjonsmuligheter

Området inviterer til et rikt tur- og friluftsliv med kort vei til naturopplevelser i marka med turløyper, turstier, bade- og fiskevann. Det er også gode ride muligheter med flere ridesentre og flott rideterreng i området. Andre fritidsaktiviteter i nærområdet er: turn, badmintonklubb, taekwondo, innebandy, skolekorps, allidrett for barn, speider og Røde Kors. Ulven golf i nærmiljøet. Holtsmark golfbane i Sylling

(<https://www.holtsmarkgolf.no>). For mer detaljert info om fritidsmuligheter se <https://www.lier.kommune.no> og/eller <https://www.lieril.no>. På Liertoppen kjøpesenter har Asker Treningscenter nylig åpnet og tilbyr trening i flotte nye lokaler og gruppetimer.

Offentlig kommunikasjon:

Gangavstand til bussforbindelse mot Asker, Drammen og Oslo. Her går det ekspressbuss og det er i tillegg en pendlerparkering for de dagene man ikke vil ta bena fatt. Enkel adkomst til Asker, Bærum, Oslo og Drammen via påkjøring E-18.

Selgers egen kommentar om området:

Jeg elsker at det er så stille her. Med skogen rett bak leiligheten er det uendelig med turløyper. For deg med hund er dette et turparadis. For deg med barn, er det et veldig sosialt sted å bo. Nabobarna leker sammen hele tiden, det er lite trafikk her, lekeplass mellom leilighetsbyggene og det bygges stadig ut nye områder for barna. Det nyeste er en fotballbane og flere nye lekestativer. På vinteren lar bondene barnefamilier bruke gjordene som akebakker, så det grilles og akes mye. Jeg har ofte tatt skiene under armen og gått rett til skiløypene etter jobb. Godt drevet sameie som gjør det enkelt å bo her.

BEBYGGELSE

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

TOMT

Eiet tomt, 6059 kvm

Selveierleilighet tilhørende Lierskogen Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie beliggende på Lierskogen, Lier kommune. Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med diverse beplantning, prydbusker, plenområder, sittebenker, lekeplass og asfalterte adkomstveier.

ADKOMST

Fra Asker via E18:

Ta avkjøring 21-Heiakrysset mot Lierskogen/Dikemark. Sving til venstre og inn på Gamle Drammensvei og følg veien og sving til høyre inn på Ovenstadveien. Følg Ovenstadveien og ta til høyre inn Bøveien. Følg Bøveien helt opp til Ekebergåsen.

Fra Drammen via E18:

Ta avkjøring 22-Tranbykrysset mot Lierskogen og fortsett ut på Kirkelina. I rundkjøringen tar du 2. avkjøring ut på Drammensveien og følger veien forbi Liertoppen. Sving til venstre og inn på Ovenstadveien. Følg Ovenstadveien og ta til høyre inn Bøveien. Følg Bøveien helt opp til Ekebergåsen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder en romslig entré, stue med adkomst til

veranda, åpen kjøkkenløsning, et innbydende bad, to soverom med garderobeløsning og lagringsplass i en innvendig og en utvendig bod. Det medfølger en parkeringsplass for én bil i carport. Ellers er det nok av gjesteparkeringsplasser på området. Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca 8 m².

- Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles carportanlegg.

- Leiligheten disponerer en utvendig bod med gulvareal på ca 5 m².

BYGGEMÅTE

Boligbygg over to etasjer. Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskiller av trekonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon

tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Leiligheten har entrédør med karm

av tre og 2-lags glass fra byggeår. Elektronisk kodelås. Vinduer med karm av tre og 3-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karm av tre og 3-lags glass fra byggeår.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på. Nedenfor følger et sammendrag av avvikene, sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3):

TG2, avvik som kan kreve tiltak

Bad:

Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Øvrige rom:

Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører: Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Eletrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Standard

STANDARD

Leiligheten beliggende i byggets 2.etasje med adkomst via egen inngangsparti.

Leiligheten bestående av følgende: entré, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles carportanlegg. Leiligheten disponerer en utvendig bod med gulvareal på ca 5 m².

Kjøkken

Kjøkken fra 2018 med åpen løsning mot stue. Innredning med slette fronter og Integrerte hvitevarer. Benkeplate med vaskekum. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal over platetopp. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. God plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Teknisk:

- Ett-greps armatur
- Komfyrvakt
- Lekkasjestopper
- Vannrør av typen rør-i-rør system
- Avløpsrør av typen synlig plast

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet noe som skaper et sosialt allrom. Her er det god plass til sofa med tilhørende møblement og tv seksjon. Peisovn med glassdør i stue som varmer rommet godt på kalde dager. Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca 8 kvm fra stue/kjøkken.

Bad

Tidløs bad fra 2018 med gulvvarme og fliser. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj) og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og downlights.

- Vannrør av typen rør-i-rør system
- Synlige avløpsrør av plast
- Mekanisk avtrekk med ventil i himling
- Fordelerskap for rør-i-rør system

Soverom I og II

Boligen har totalt 2 soverom. Det første soverommet er hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeløsning. Soverom II er av litt mindre strl med plass til seng og garderobeskap. Perfekt til gjesterom, barnerom eller kontor.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Flislagt gulv i entré. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Gulvvarme i gang og på bad.

Teknisk:

- Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Vannrør med rør-i-rør system og kobberør
- Oppvarming med elektrisiet og vedfyring
- Balansert ventilasjon
- Vanninntaksrør i plast
- Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør
- Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom/bod
- Synlige avløpsrør i plast
- Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken
- Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad

- Varmtvannsbereder fra byggeår plassert på teknisk rom
- Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom
- Sentralstøvsuger plassert i teknisk rom
- Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i entré
- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr
- Leiligheten har entrédør med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår
- Elektronisk kodelås
- Vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra byggeår
- Balkongdør med karmen av tre og 3-lags glass fra byggeår

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 05.07.2021.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Balansert ventilasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 8 572,96 pr. år

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 310,- pr.mnd.

Felleutgifter: 1965 kr Renter: 86 kr

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale gebyrer fakturert beløp i 2023:

Avløp 4 507,81 kr

Vann 4 065,15 kr

Sum 8 572,96 kr

Vel-avgiften er 1350 kr i halvåret.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22809357876, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 28.10.2024: 6.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 28.10.2024: 206 109

Andel av saldo: 7 788

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2028)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 88302327

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 134 555,- Som sekundærbolig Kr. 4 538 218,-

SAMEIE

Sameiet ligger i Lier kommune og har orgnr 921477376.

Det er 24 seksjoner i sameiet.

Styrets planer for 2024:

Det vil bli foretatt normalt vedlikehold iht utarbeidet drifts- og vedlikeholdsplan, og det vedlikehold som dukker opp underveis gjennom året.

I 2023 hadde vi planer om å sette opp hekkplanter over plenen mellom hus nr 38 og nr 40. Dette for å hindre en gjennomgang over plenen nå som det ikke er noen sti der lenger. Dette er en sak som vi viderefører til 2024.

Regnbuen AS som hadde ansvar for maling av husene våre i 2021 gav oss anbefaling om at vi burde foreta jevnlig fasadevask og helst male spiler på terrasser i 2 etg, trappeganger og svalganger etter 2 år, og male alt igjen etter 5 år. For å være forberedt på mulig maling har vi innhentet anbud på maling av spiler. Slik vi ser det pr nå så bør maling ikke være nødvendig i 2024, men dette må vurderes til våren.

Når det gjelder fasadevask av husene er plan om å gjøre det uavhengi av om det skal males. Vi ønsker å se behovet an etter avsluttet pollensesong. Anbud ble innhentet i 2023, vi må evt innhente nye anbud om dette er en jobb som må utføres dette året. Jevnlig vask av bygningsmassene er en gitt anbefaling som skal bidra til at både materialer og maling skal holde seg lenger.

Vi tenker også at det kan være fornuftig å sette opp blikkplater på vegg/fasade over trappehus. Her ligger det seg endel snø om vinteren som gjør at treverket er konstant fuktig, og på sikt vil kunne føre til råte. Vi har hatt befaring av 3 blikkenslagerfirma, og har mottatt tilbud. Vi utsatte også dette i 2023 og har en avtale med et blikkenslagerfirma at vi kommer tilbake til de i 2024.

Vi vil fortsatt følge opp utbedringer med de lekkasjer som vi har hatt / har i sameiet. Dette er en reklamasjon som overhode ikke er ferdig utbedret og som vi må følge nøye med på. Denne saken er også en av grunnene til at andre ting er satt på vent.

Vi vil fortsette å jobbe med HMS arbeide i sameiet.

Vi vurderte å gå til innkjøp av en enkel redskapsbod for å ha et sted å oppbevare småting som tilhører sameiet. Slik det er nå er det et par av styremedlemmene som har dette i sine boder, noe som ikke er ønskelig i lengden. Innkjøp av redskapsbod vil bli vurdert hvert år til vi har den på plass.

En annen ting som er dukket opp, er ønske om tilgang på el-bil lader på de som har faste parkeringsplasser ute. Vi er i gang med undersøkelser for å finne ut hva som kreves av sameiet og kostnader forbundet til dette.

Dugnader blir det også i år. Vi vil organisere minimum 2 dugnader på sameiets fellesområder der vi allerede her oppfordre alle beboere til å møte opp. Om alle leiligheter deltar med en person er det 24 stykker på dugnad og da får vi gjort veldig mye. Det er både hyggelig og sosialt å møte sine naboer på dugnader. Den første dugnaden vil bli før 17 mai (om snøen er borte), den andre dugnaden vil bli på tidlig høst.

Vi vil til enhver tid tenke kostnader slik at vi videre kan styrke sameiets økonomi, og alltid være nøkterne i vår bruk av sameiets midler. Styret vedtok å avvente ekstra nedbetaling av lån i 2023. Vi vil se at vi får alle utbedringer vedr lekkasjene på plass før vi evt nedbetaler ekstra. En ekstra nedbetaling kan vi utføre når som helst på året.

Styrets planer er forbeholdt at vi har en økonomi så god og sunn at det er forsvarlig å iverksette noe som helst av de planer vi har.

FORRETNINGSFØRER

Ringbo BBL.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Eie i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør:

<https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Eierseksjon:

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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.

Heftelser

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2017/270568-1/200 Erklæring/avtale
28.03.2017

rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:31
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:61
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:62
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:63
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:64
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:65
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:66
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:67
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:68
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:69
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:70
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:71
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:154 Bnr:72
Bestemmelse om renovasjonsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3312-154/30
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

2018/920290-1/200 Seksjonering

21.06.2018 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 14

formål: Bolig

tillgsdel: Bygning

sameiebrøk: 73/1932

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp.

REGULERING

Regulert til boligformål.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 450 000,- (Prisantydning)

kr 7 788,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 457 788,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 111 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4

457 788,-))

kr 112 710,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 570 498,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 580 448,- (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:

Grunnpakke (Kr.12 450)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 384)

Foto (Kr.9 625)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 315)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.3 350)

Totalt kr. (Kr.80 274)

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

85-24-0201

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 kontraktmøtet.

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 bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper

setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Partner / Eiendomsmegler Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Fredrik von Krogh

EIE Asker

Partner / Eiendomsmegler

Mob: 95 42 87 01 / E-post: fvk@eie.no

DITT NYE HJEM?











Øvre Ekeberglia 38, 3420 LIERSKOGEN

Selveierleilighet - 2.etasje



Ordernr. 15063918

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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

























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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

























AEG

1000 SERIES / LAUNDRY
Performance Technology 1.6kg

- Program
- 1 Cotton
- 2 Synthetics
- 3 Delicates
- 4 Wool Wash
- 5 Anti-Allergy
- 6 30 min. - 3 kg
- 7 Quick
- 8 Spin
- 9 Drain/Spin

8:56

Start/Pause

Power

Temperature

Spin Speed

Delay Start

Child Lock

Door Lock

Start







AEG





























INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øvre Ekeberglia 38
3420 LIERSKOGEN
Gnr./Bnr.: 154/30
Seksjonsnr. : 14
Lier kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 78 m²

Totalt bruksareal (BRA): 78 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.10.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Amund Kjeldsaas

Mobil: 99617222

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.10.2024
Referansenummer	15063918
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0201
Hjemmelshaver/selger	Elise Karlsen Bye
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Kjeldsaas
Tilstede på befaringen	Elise Karlsen Bye
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	11.11.2024 09:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Øvre Ekeberglia 38
Postnummer/sted	3420 LIERSKOGEN
Kommune	3312 - Lier
Gnr./Bnr.:	154/30
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: 6059 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2018		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Lierskogen Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie beliggende på Lierskogen, Lier kommune. Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med diverse beplantning, prydbusker, plenområder, sittebenker, lekeplass og asfalterte adkomstveier.

Boligbygg over to etasjer. Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskiller av trekonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon teknet med papp/membran (ikke besiktiget). Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Leiligheten har entrédør med karm av tre og 2-lags glass fra byggeår. Elektronisk kodelås. Vinduer med karm av tre og 3-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karm av tre og 3-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Balansert ventilasjon.

Leiligheten beliggende i byggets 2.etasje med adkomst via egen inngangsparti. Leiligheten bestående av følgende: entré, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

Utgang fra stue til sydendt balkong på ca 8 m².

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles carportanlegg.

Leiligheten disponerer en utvendig bod med gulvareal på ca 5 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



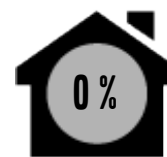
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	73	5		78	8
	Entré, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken	Bod			Balkong
SUM	73	5		78	8
Total bruksareal: 78 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 68 m² P-ROM og 5 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med åpen løsning mot stue. Benkeplate med vaskekum og ett-greps armatur. Integreerte hvitevarer. Slette fronter. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal over platetopp. Komfyrvakt. Lekkasjestopper. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av typen synlig plast. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Flislagt gulv i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med elektrisiet og vedfyring.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Overflater gulv | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører | Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipen fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 5 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom/bod.
Synlige avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper med fuktssensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereider fra byggeår plassert på teknisk rom.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.
Sentralstøvsuger plassert i tekniskrom/



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Det er målt til 2,38 meter på bad. Øvrige rom er målt til 2,40 meter takhøyde

Elektrisk anlegg

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i entré.

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.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2


Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

 Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.


Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår. Elektronisk kodelås. Vinduer med karmen av tre og 3-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen av tre og 3-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca 8 m². bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Rekkverkskonstruksjoner av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 1,01 meter

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 24.10.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Rørplegg benkeskap]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



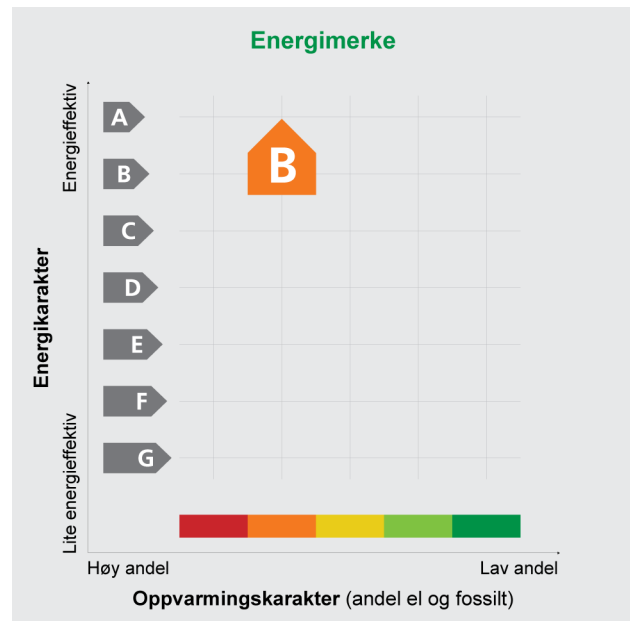
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk på tekniskrom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk på tekniskrom]

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Ekeberglia 38
Postnr	3420
Sted	LIERSKOGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	154
Bnr.	30
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	300656930
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2019-1015613
Dato	04.06.2019



Innmeldt av	Bolig Partner AS v/ Tuan Nguyen
-------------	---------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2018

BRA: 73,1

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler

(TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 160907

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Øvre Ekeberglia 38	Gnr: 154
Postnr/Sted: 3420 LIERSKOGEN	Bnr: 30
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 14
Bolignr: H0202	Festenr:
Dato: 04.06.2019 13:43:23	Bygnnr: 300656930
Energimerkenummer: A2019-1015613	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Bolig Partner AS v/ Tuan Nguyen	

Generell informasjon

Ingen anbefalinger

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Øvre Ekeberglia 38
Postnr/Sted: 3420 LIERSKOGEN
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0202

Dato: 04.06.2019 13:43:23

Energimerkenummer: A2019-1015613

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Bolig Partner AS v/ Tuan Nguyen

Gnr: 154

Bnr: 30

Seksjonsnr: 14

Festenr:

Bygnnr: 300656930

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Areal yttervegger	23,847 m ²
Areal tak	73,100 m ²
Areal gulv	0,000 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13,540 m ²
Oppvarmet BRA	73,100 m ²
Totalt BRA	73,100 m ²
Oppvarmet luftvolum	175,732 m ³
U-verdi for yttervegger	0,180 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,100 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,000 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,931 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,523 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,310 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,387 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	34,803 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,073
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,278
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,868
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsett (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereider, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,587
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,960
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,413
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,626

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	04.06.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	160907
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Energirådgiver

Firma	Bolig Partner AS
Navn person	Tuan Nguyen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7350,088 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,548 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4866,740 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,548 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7350,088 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm ³ /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6001,535 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	1348,552 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	7350,088 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %
--------------------------------------	------

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240201
Adresse	Øvre Ekeberglia 38		
Postnr.	3420	Sted	LIERSKOGEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Elise	Etternavn	Karlsen Bye

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Bokvalitet har reparert altanen
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 Bokvalitet
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fiksing av lekkasje i terrasse
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 Elbillader i car port
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 Det skal bygges flere boliger i området rundt
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

Vi har byggforsikring hos Gjensidige Forsikring, polisenr er 88302327

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Øvre Ekeberglia 38 - Nabolaget Ovenstad/Rype - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Lierskogen sentrum	13 min 🚶
Linje 72, 73, 79	1 km
🚶 Asker stasjon	9 min 🚶
Linje L1, F4, F5, RE11, R12	7.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 2 min 🚶

Skoler

Heia skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
265 elever, 15 klasser	0.9 km
Tranby skole (8-10 kl.)	10 min 🚶
319 elever, 28 klasser	6 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
262 elever, 19 klasser	10.6 km
Lier videregående skole	16 min 🚶
550 elever	15 km
St. Hallvard videregående skole	17 min 🚶
750 elever, 26 klasser	15.6 km

«Godt sted for barn å vokse opp, kort vei til det meste»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

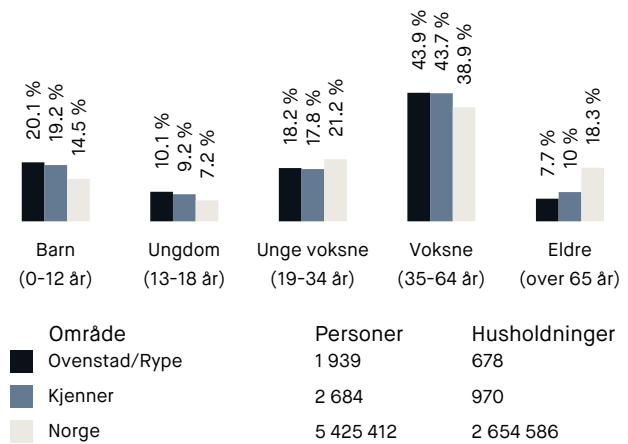
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Regnbuen barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
31 barn	1 km
Heia FUS barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
81 barn	1 km
Lillemy Kilde familiebarnehage	21 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Lierskogen	17 min 🚶
PostNord	1.3 km
Kiwi Liertoppen	6 min 🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering

Lett 93/100

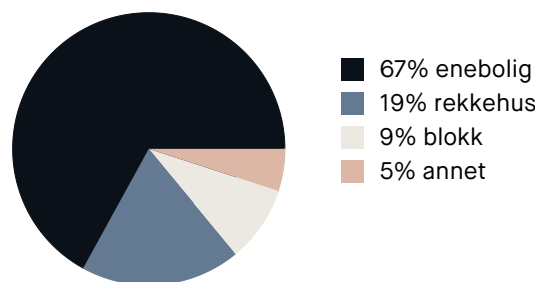
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

🏃 Ovenstadlia nærmiljøanlegg	12 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🏃 Heia skole ballbinge	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
🚲 Actic Liertoppen	6 min 🚲
🚲 Feel24 Tranby (høst 2024)	10 min 🚲

Boligmasse



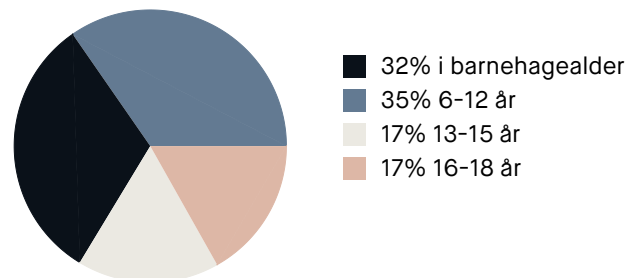
«Særdeles barnevennlig, kort vei til skole og god offentlig kommunikasjon til Asker, Oslo og Drammen.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Liertoppen Kjøpesenter	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Liertoppen	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

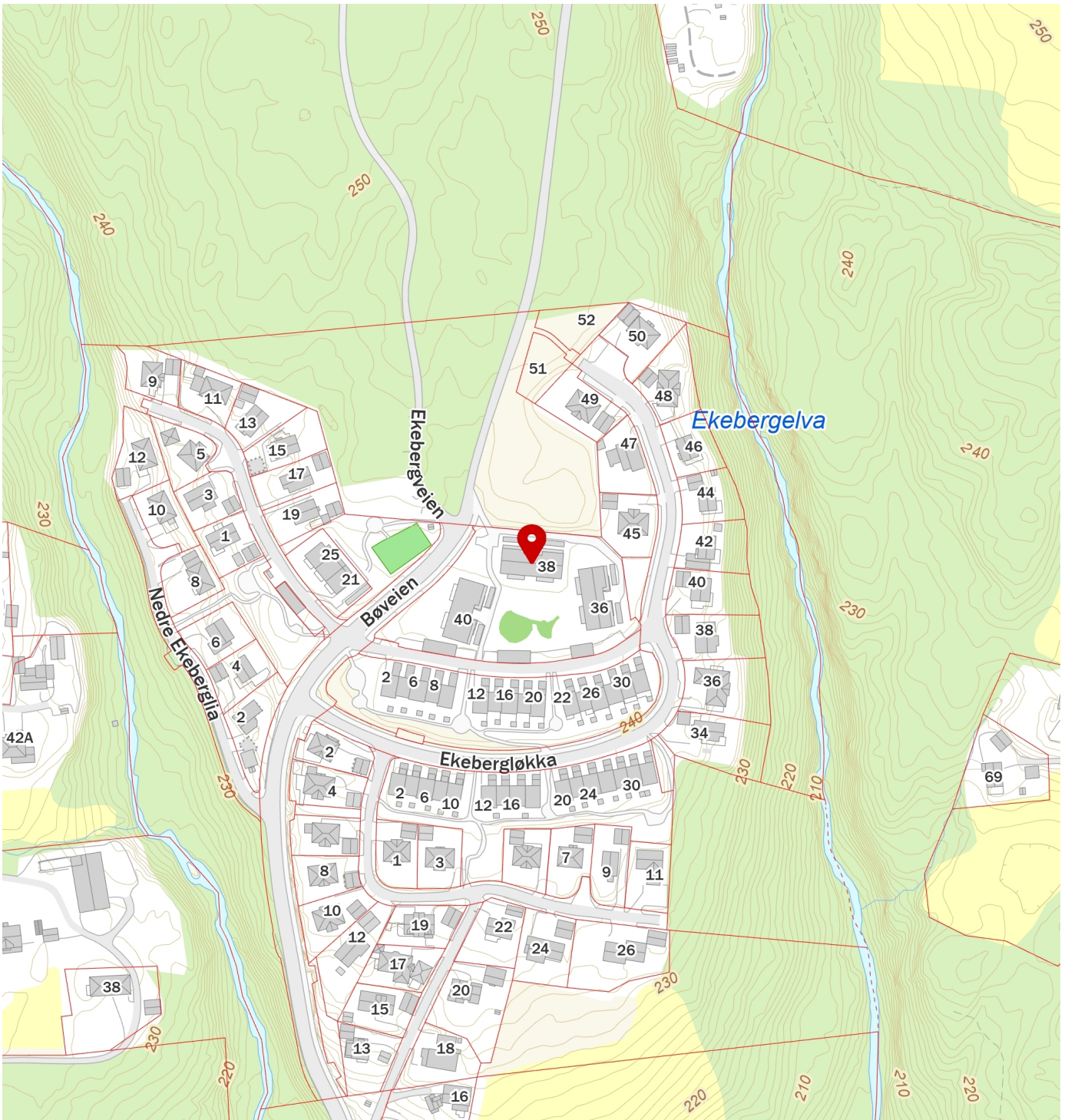


0% 44%

■ Ovenstad/Rype
■ Kjenner
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





BOKVALITET BOLIG AS
Att.Caroline Sjøvaag
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Vår ref: GHB/2021/8199-5

Deres ref:

Dato: 06.09.2021

Ferdigattest

Vedtaksnr: 742/21

Behandling: Delegerete vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Øvre Ekeberglia 38, 3420 Lierskogen	Gnr/Bnr:	154/30
Tiltakshaver:	BOKVALITET BOLIG AS	Adresse:	Hvervenveien 49, 3511 HØNEFOSS
Tiltakets art:	Boligbygg med 8 seksjoner	Bygningsnr.:	300656930
Tillatelse gitt:	17.11.2017	Vedtaksnr:	764/2017

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 05.07.2021 og mottatt komplett 03.09.2021.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for boligbygg med 8 seksjoner (bygg B).

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Bokvalitet Bolig AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/8199.

Med hilsen

André Braa Hotvedt
Virksomhetsleder
Byggesak

Gro Henriksen Bråthen
Rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter



INNUS AS

Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Deres ref:

Vår ref:

2017/4443-36950/2018

Saksbehandler:

Gunnar Martinsen

Dato:

13.09.2018

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 740/2018

Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Øvre Ekeberglia 38, 3420 LIERSKOGEN	Gnr/Bnr:	154/30
Tiltakshaver:	Bo Kvalitet AS	Adresse:	Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
Ansvarlig søker:	Innhus AS	Adresse:	Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
Tillatelse gitt:	17.11.17	Vedtaksnr:	764/2017
Tiltakets art:	BOLIG B (8 seksjoner med uteboder)		

Kommunen har mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger slutført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med slutført gjennomføringsplan.

Ansvarlig søker har opplyst at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- Oppføring av siste del av utomhusarbeider.

Fristen for slutføring av gjenstående arbeid settes til **1.10.18**.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse dersom gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen. Et eventuelt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.



I samsvar med gjeldende gebyrregulativ påløper det gebyr på kr 3690,- for behandling av søknaden om midlertidig brukstillatelse (jf. 3.2.3 i regulativet). Faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2017/4443.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

INNKALLING

Ekstraordinært årsmøte i
Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie



Tid og sted

Tirsdag 10.09.2024 kl. 18:00

Lierskogen Samfunnshus

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie

TID OG STED

Tirsdag 10.09.2024 18:00

Lierskogen Samfunnshus

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Godkjenning av sakslisten

2. Prosjekt «Infrastruktur El-bil ladere»

Punkt 1, Bakgrunn for prosjektet «Infrastruktur El.bil ladere.

Bakgrunn for prosjektet er at Eierseksjonsloven lovfester at alle seksjonseiere i sameier har rett til å kunne lade elbil på egen privat parkeringsplass. Dette medfører at vi som sameie er pliktig til å tilrettelegge for infrastruktur frem til de private parkeringsplasser dette gjelder.

Om det skal være elbillading i borettslaget eller sameiet, kan ikke lenger bestemmes av flertallet blant beboerne, men må vurderes av det valgte styret. Det er kun styret som har mulighet til å innfri laderetten. Styrevedtaket kan ikke gjøres om av årsmøte eller generalforsamling.

Punkt 2, Hvordan er det tilrettelagt i vårt sameie i dag.

I dag er det slik at de som har private parkeringsplasser utenfor carportene, totalt 8 sameiere, ikke har tilgang til ladepunkter ved sin parkeringsplass. Det er heller ikke lagt opp infrastruktur frem til disse parkeringsplassene. I carportene ble det lagt opp strøm da disse ble bygget, så her er det mulig å installere lader og få strøm fra eget strømskap.

Det vi som sameie er pliktig til, er å tilrettelegge infrastrukturen frem til hvert enkelt lade punkt. Vi er pliktig til å organisere det på en slik måte at hver enkelt har et reelt ladetilbud. Dvs, det holder ikke å sette opp et ladepunkt / en lader.

Punkt 3, Anbud og valg av entreprenør

I årsrapporten for 2023 (årsmøte avholdt 2024) informerte vi om at dette var en sak vi jobbet med. Både før og etter årsmøte har vi jobbet mye med å finne riktige entreprenør og en god løsning. Vi er nå klar for å fremlegge den løsningen vi har valgt å gå for.

Vi har innhentet 3 anbud. Fra Krødern Elektro, Bravida Asker og Bærum og Beckmann

Bygg AS, Entreprenør.

Valget falt på Krøderen Elektro. De kjenner området godt fra tiden da det ble bygget her, ikke minst kjenner de grunnforholdene. Vi er trygge på deres evne til å levere og at de vil klare fremdriften i prosjektet. På området hører vi også kun positive ting. Beboere som har vært i kontakt med Krøderen har kun positive tilbakemeldinger å gi, og ikke minst de er løsningsorienterte. De er en tanke høyere i pris enn Bravida, men innenfor 10 %. Kunnskap om området veide tungt da vi tok vår beslutning.

Punkt 4, Valg av løsning.

I alle anbud ble vi presentert for 2 like løsninger.

Alternativ 1: I dette alternativet ville infrastruktur hente strøm fra utvendig el skap hos hver enkelt gjeldende sameier og legge strømkabel frem til den enkeltes ladepunkt. Denne løsningen ville medført mye graving på kryss og tvers over plener og gangvei for å kunne tilrettelegge strøm til alle. Og de ville få mye dårligere kapasitet på lading enn i alternativ 2.

Alternativ 2: Vi har valgt å gå for alt. 2. Det settes opp et fellesanlegg ved at det monteres et nytt el skap på endevegg (mot carportene) ved hus nr 40. Dette el-skapet får egen måler og god kapasitet selv om alle skulle finne på å lade samtidig.

Ved å benytte Zaptec Pro som lader vil dette bli et moderne lade anlegg hvor hver enkelt sameier kan kjøpe seg inn med sin unike lader på sin private p-plass.

Det settes opp en betalings løsning, Charge 365,1 som gir en komplett løsning for drift og automatisk betaling ved hver lading. Dette skjer via registrert bankkort.

Zaptec Pro lader er en enkel og mye brukt løsning for sameier og andre med flere parkeringer. Dette alternativet gir også mye større effekt pr lader som plugges inn, enn alternativ 1.

Denne løsningen vil medføre en grøft som går fra det nye el skap, på oversiden av carportene, helt frem til renovasjonsstasjonen. Rør og kabel vil legges frem til hver parkeringsplass og stolpe for oppheng av lader blir satt opp. Det vil også bli lagt opp med kabel inn i alle carporter slik at disse har muligheten til å knytte seg til den samme løsningen. Totalt vil det legges opp ny infrastruktur til alle våre 24 private parkeringsplasser. På denne måten vil alle sameiere få samme tilbud og mulighet for rask og trygg lading

Kostnader sameiet vil bli ansvarlig for er:

1. Tilrettelegge for infrastruktur fra strømkilde frem til 24 ladepunkter. Inkl. montering av fundamenter på de utvendige plassene og stolpe til å henge lader på. Rydding og asfaltering i etterkant.
2. I vårt tilfelle var det heldigvis ikke behov for mer tilførsel av strøm, så vi trengte ingen oppgradering av fellesanlegget. Men det vil tilkomme tilknytningskostnader til Glitre Energi.
3. Vi har søkt bistand hos Teknisk avdeling hos Ringbo som vil koste penger alt avhengig av antall timer de vil bistå oss med.

Totalt, hvis det ikke dukker opp noe helt spesielt, vil den totale kostnad komme på mellom kr. 550 000 – 600 000.

Selve laderen, Zaptec Pro, som er det lader alternativet som kan benyttes i den foretrukne infrastruktur løsningen må sameier selv bekoste. I prosjektperioden tilbyr Krøderen Elektro en rabattert pris på lader, Zaptec Pro. Pris ferdig montert kr. 15 000 eks mva. Inkl mva kr. 18750. Denne pris er gjeldende kun i prosjektperioden tom november 2024. For de som bestiller lader nå vil denne bli installert i byggeperioden.

Vi gjør oppmerksom på at for de som allerede har installert andre typer ladere enn Zaptec Pro kan disse ladere dessverre ikke benyttes i den løsning som er valgt. Det er valgfritt om en vil kjøpe ny lader og ta i bruk den nye løsningen, eller fortsette å benytte den lade løsning en har pr i dag.

Om en velger å ikke kjøpe eller bytte lader nå i prosjektperioden, vil all infrastrukturen nå bli lagt opp og ligge der inn i fremtiden.

Zaptec Pro lader passer til alle typer elbiler. Den tilpasser maksimal lading til bilens kapasitet. Har en kapasitet på opptil 22 kW som gir en kjørelengde på omtrent 100 km etter en times lading. Mer informasjon om denne type lader finner dere på internett

Punkt 5. Lån til prosjektet.

For å ivareta den forpliktelsen sameiet har overfor sine beboere er vi avhengig av å ta opp lån. Banken krever et årsmøtevedtak på opptak av lån. Vi vil søke om å låne kr. 600 000, med nedbetaling over 4 år. Med den rentesatsen som er i dag, 6,97 %, vil dette medføre en ekstra kostnad pr år ca. kr 174 000 i 4 år.

Punkt 6. Endring av felleskostnader

I forbindelse med kostnader til nedbetaling av lån ser vi dessverre at våre felleskostnader må økes med 25 % pr mnd. Denne økningen iverksettes fra 1.11.2024

Forslag til vedtak: Punkt 1 tom 4, Sameiet ble på ekstraordinært årsmøte 10.09.24 orientert om prosjektet «Infrastruktur el-bil lader».

Punkt 5 og 6. Sameiet besluttet å ta opp lån til prosjekt «Infrastruktur el-bil lader, stort kr. 600 000. Nedbetaling over 4 år. I forbindelse med dette har styret også besluttet at felleskostnader økes med 25 % gjeldende fra 1.november 2024.

Ekebergåsen, 2024

Styret i Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie

FULLMAKT

Ekstraordinært årsmøte i Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie, Tirsdag 10.09.2024.

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

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie tirsdag 05.03.2024 kl. 18:00 - Lierskogen Samfunnshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt Stian Moen, Ringbo BBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt Stian Moen, Ringbo BBL

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Jakub Chojnowski signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 8

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Saksliste godkjennes

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2024 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. ANDRE SAKER

5.1 Forslag fra Tanja Kljajin, Bojan Kovacic og Grete Enger, plante hekk mellom Ø. E.lia 40 og Bøveien

Begrunnelse:

Vi er beboere i Øvre Ekeberglia 40, og ønsker å fremme forslag til årsmøte om å investere i en grønn hekk (busk) langs Bøveien, fra nordøst til sørvest.

Med dette forslaget ønsker vi å forbedre kvaliteten på privatlivet på terrassene i nr 40.

Det er mange forbipasserende som lufter hundene sine på langt bånd på gressplenen vår. Antall biler som kjører forbi øker, og på tørre dager blir det en betydelig mengde støv i luften.

Vi ønsker å ha et grønt område som ikke bare forbedre estetikken, men som også vil bidra til å skape en følelse av ro. Et område som vil påvirke miljøet positivt ved at det forbedrer luftkvaliteten og redusere støv og luftforurensing. Planting av hekk langs Bøveien vil også være gunstig for miljøet ved å forbedre luftkvaliteten og bidra til å redusere støv- og luftforurensning.

Forslag til vedtak: Hekken bør plantes ytterst på plenen, langs grensen til Bøveien. (Ved / i grøften/ kanalen.

Det foreslås også at plantene blir høyere øverst på området, da huset / leilighetene her ligger nærmere Bøveien enn lenger nede.

Vi foreslår at sameiet investerer i planter, og at beboerne samarbeider om å plante dem under vårens dugnad. Dette vil bidra til å holde kostnadene nede.

Vedtak:

Det ble stemt over styrets forslag om å nedsette en arbeidsgruppe. Det ble 4 stemmer for og 4 stemmer mot. Etter loddtrekning ble vedtaket nei til arbeidsgruppe.

5.2 Forslag fra Marlene Schjerlund om utvidelse av platting / inngangstrapp foran hoveddør.

Begrunnelse: Det fremmes forslag om utvidelse av plattingen/inngangstrapp. Den er per i dag ganske smal og liten, så det er vanskelig å få plass når man åpner/skal inn døren f. eks når man har handlet eller har andre ting som skal inn/ut.

Forslag: Mulighet for å øke plattingen til maksstørrelse,

Endeleilighetene: Dybde 135 cm x Bredde 250 cm

Midtleilighetene: Dybde 190 cm x Bredde 160 cm

Dette er mål så man fortsatt holder seg innenfor stolpene.

Treverk beises/behandles i nøytral farge.

Vedtak:

Vedtatt at det er mulig å utvide plattning med 7 mot 1 stemme

5.3 Forslag fra styret om tekstendring i Trivselsregler punkt 7 Kjøring av parkering, med vedlegg

Endring i Trivselsregler p. 7 Kjøring og parkering

Nest siste setning endres fra: Det er vedtatt en særordning for foreldre med barnehagebarn, evnt andre med bruk for 2 stk biler.

Endres til: **Det er vedtatt en særordning for seksjonseiere med barn i barnehage, evnt andre med behov for 2 biler.**

Endring i Trivselsregler Vedlegg p.7 Kjøring og parkering

Alle steder i vedlegget det er benyttet ordet "familier / barnefamilier" endres dette til "seksjonseier".

Vedtak:

Enstemmig vedtatt endring av trivselsreglene i tråd med styrets forslag.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte.

Vedtak:

Styreleder kr. 20 000

Styremedlem kr. 15 000

Varamedlem kr. 10 000

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Bjarte Aksnes går ut av styret og er på valg

Det skal velges ett nytt styremedlem.

De som stiller til valg som styremedlem:

Toril Sollie Bjerkelund, Øvre Ekebergglia 36, stiller til valg for 2 år. (Tidligere varamedlem)

Vedtak:

Toril Sollie Bjerkelund ble valgt til styremedlem

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett nytt varamedlem.

De som stiller til valg som varamedlem:

Grete Enger, Øvre Ekebergglia 40, stiller til valg for 1 år

Jakub Chojnowski, Øvre Ekeberglia 36, stiller til valg for 1 år

Vedtak:

Jakub Chojnowski ble valgt til varamedlem

7.3 Valg av valgkomité

Ulf Bjerkelund går ut av valgkomiteen og er på valg.

Emil Nerland gikk ut av valgkomiteen i november 2023 pga flytting.

Det skal velges to nye representanter til valgkomiteen.

De som stiller til valg i valgkomiteen:

Snorre Erlandsen, Øvre Ekeberglia 36, stiller til valg for 2 år

Kari Brenna, Øvre Ekeberglia 40, stiller til valg for 1 år

Vedtak:

Snorre Erlandsen (2 år) og Kari Brenna (1 år) ble valgt

Protokoll for Ekebergåsen Leilighetsbygg Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Stian Blach Moen (sign.)

06.03.2024

Protokollvitne

Jakub Chojnowski (sign.)

06.03.2024

TRIVSELSREGLER FOR EKEBERGÅSEN LEILIGHETSBYGG SAMEIE

SIST ENDRET etter årsmøte 05.03.2024.

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler og vedlegg for parkering, solskjerming, utleie av boenhet eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen og terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler (utemøbler er tillatt) eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen terrasse/balkong.

- Terrassegulv og inngangsparti skal beises etter faste intervaller, minimum hvert tredje år.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Trampoline.

Det er vedtatt totalforbud mot trampoliner i sameiet

5. Røyking i sameiet

Det er vedtatt røykeforbud på forsiden / inngangssiden av husene. Dette for at her går ventilasjonen inn og ved å røyke her vil dette trekke inn i husene via ventilasjonen. Utover dette er det ingen røykeforbud i sameiet, men vi påpeker at det skal vises hensyn og sunn fornuft.

6. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Renovasjonspunkter er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere.

Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor renovasjonspunktene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

7. Kjøring og parkering

Sameie har innført bestemte områder og regler for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Hver enhet har fått tildelt 1 stk parkeringsplass og det er denne som skal benyttes. Kjøring og parkering på internveien er ikke tillatt bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Gjesteparkeringsplassene er kun til benyttelse for gjester. (Se også pkt 9. Gjesteparkeringsbevis)

Det er vedtatt en særordning for seksjonseiere med barnehagebarn, evt. andre seksjonseiere med behov for 2 biler.

Denne ordningen beskrives i vedlegg til dette punktet.

8. Solskjerming

Seksjonseier må selv innhente tilbud hos forskjellige aktører, men produkter og fargekoder er de samme som vedtatt våren 2019. Eventuell om disse er gått ut av produksjon skal de foretrukne produkt være så nær som overhode mulig.

Følgende produkter og fargekoder er vedtatt kan benyttes ved kjøp av Markiser og Zip Screens.

Zip Screens:

Armaturl med hvit fargekode. Duk med sort fargekode.

Med glidelås og kunne tåle vindstyrke på inntil 125 km/t

Mål ca 175-175 cm, eller ca 225-200 cm, betjent med Somfy motor og fjernkontroll

Terrassemarkise:

Armaturl med sort fargekode. Duk med grå fargekode. (Anbefaler lermaduk da denne har høy kvalitet)

Terrassemarkise med mål 400-300 cm. Vi anbefaler at markise har vindvakt

Er det behov for ekstra inntak for støpsel så må dette utføres av en autorisert installatør bedrift.

Krøderen Elektro som hadde installasjon av det elektriske arbeidet i byggefasen her i Ekeberglia hjelper gjerne til. Evt andre, men husk å påse at det benyttes autorisert installatør bedrift.

Minner i denne sammenheng om Vedtekter Punkt 3-1, avsnitt 4: Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/ årsmøte. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l

Ref. også Trivselsregler p. 3, siste avsnitt

9. Gjesteparkeringsbevis

Sameiet har vedtatt at det utstedes laminerte gjesteparkeringsbevis til benyttelse i vårt sameie.

Det utstedes 2 gjesteparkeringsbevis til hver leilighet som benyttes ved besøk. Det er beboers ansvar å påse at deres gjester har gjesteparkeringsbevis liggende godt synlig i frontruten på sin bil. Gjesteparkeringsbevisene skal følge leiligheten.

Bruk av gjesteparkeringsbevis skal **ikke** benyttes til husstandens biler.

10. Ansvarsforhold ved utleie av boenhet

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager følger Sameiets Vedtekter og Trivselsregler. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig iht Vedtekter og Trivselsregler i sin helhet, og spesielt Vedtekter pkt 5.

I tillegg skal terrassegulv og inngangsparti beises etter faste intervaller, minimum hver tredje år. Seksjonseier er ansvarlig for at leietager mottar all relevant informasjon som vedrører Sameiets regler og bestemmelser.

Hvis leietaker bryter trivselsregler eller vedtekter så regnes dette som seksjonseiers ansvar.

Det oppfordres til at seksjonseier alltid møter på sameiets dugnader da dette vedrører vedlikehold av boligen og dens områder / utearealer.

11. Utvidelse av terrasse / platning ved inngangsparti

Gjeldende retningslinjer.

Endeleiligheter gis anledning til å utvide terrassegulv til endevegg på huset.

Frem til siste bord ved enden av vegg.

Midtleiligheter deler området/gressplen mellom leilighetene mellom seg.

Utvidelse av terrasse er valgfritt

All utvidelse er etter egen kostnad

Vedlikehold / beising er eget ansvar og kostnad.

Vedlikehold / beising må minimum følge samme plan som beising av hus etc.

Fargekoder skal følge farger som på huset forøvrig.

Fargekode beis gulv, anbefaler nøytral farve

Fargekode beis spiler, Trebitt Oljebeis NY, Farvenavn: Sandgrå, Fargekode: 9076

All synlig vegg på ender av terrasser, mellom leiligheter i midten og i front av terrasser skal bygges som spilevegg, tilsvarende som balkonger i 2 etasje.

Høyde spilevegg skal være 160 cm på vegger i ender av terrasser og som midtdeler mellom leiligheter.

Høyde spilevegg front terrasser skal være 100 cm.

Alt målt fra terrasse gulv.

Terrassens dybde skal være lik eksisterende terrasse.

Ønskes en tettere vegg kan spilevegg trekkes innvendig med duk / seilduk tilsvarende stoff som er i de uttrekkbare vegger som benyttes i dag.

Fargekoder på duk / seilduk må tilsvare dagens markise i lys grå / grå farve.

Anbefalte materialer til terrasse, alt oppgitt i mm:

1. Trykkimpregnert loddrette stolper for feste til spiler: Justert lekt/rekke furu 36 x 073 kl. 1 Cu-imp.
2. Trykkimpregnert materiale som skal ligge på bakken for å feste gulvbord i: Konstruksjonsvirke furu48x098 Cu-imp C24
3. Trykkimpregnerte terrassebord: Cu-impregnert furu 28x120 kl.1 NTR klasse AB.
4. Trykkimpregnerte rekkverkspiler, spiler til endevegg/skillevegg og front: Rekkverkspiler skråskåret furu36x048 Cu-imp.
5. Terrasseskrue til å feste gulvbordene: Terrasseskrue 4,2x55. A4 anbefales da disse har lenger levetid enn vanlig galvanisert skrue.
6. Treskrue til å feste spilene: Treskrue utvendig 5,0x80.
7. Altanrekke 6 tommer

Plattning/trapp ved inngangsparti

Retningslinjer for utvidelse av plattning / trapp ved inngangsparti er vedtatt og er som følger:

Endeleilighet har mulighet til å utvide til max størrelse dybde 135 cm / bredde 250 cm.

Midleilighet har mulighet til å utvide til max størrelse dybde 190 cm / bredde 160 cm.

Alle mål skal være innenfor stolpene.

Treverk beises/behandles i nøytral farge

12. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameie.

13. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg p. 7 Kjøring og parkering

Dagens situasjon

Iht nøkkelinformasjon vi fikk ved kjøp av bolig står følgende:

Til leilighetene følger en oppstillingsplass pr leilighet.

Vi fikk valg om å kjøpe plass i carport mot en kostnad på kr 135 000, eller ha plass ute.

Tildeling av parkeringsplasser / carport ble utført av utbygger.

Gjesteparkeringsplassene er ett felles gode for seksjoneiere i sameiet, gjesteparkeringsplassene er ikke parkeringsplasser for de med 2 biler.

Dette har blitt kommunisert i omtrent samtlige info som er sendt ut fra Styret i Sameie siden vi flyttet inn her. Selvfølgelig er det noen som er uenige i dette og tar seg til rette av felleskapets plasser. Dette synes styret ikke er akseptabelt, da det som tidligere sagt, gjesteparkeringsplassene er en felles gode.

Styret forstår utfordringene. Vi har derfor sett på muligheter og forsøkt finne løsninger for de seksjonseiere vi mener har aller størst behov for 2 plasser. Vi mener det er riktig å prioritere seksjonseiere der begge foreldre er i arbeid og har barn i barnehage.

Dessverre er det ikke tilstrekkelig antall plasser til at alle kan parkere så mange biler de ønsker. Pr. i dag har vi totalt 13 gjesteparkeringsplasser, herav 3 handicap plasser (HC).

Vi har kontaktet Lier kommune om regler rundt dette med gjesteparkeringsplasser og antall HC plasser. De sier når det gjelder HC parkering er det bestemt at det skal være 1 HC plass pr hver 10 parkeringsplass. Vi har totalt 37 parkeringsplasser, herav 3 HC plasser. Lier kommune sier også at om vi ønsker å benytte HC / gjesteparkering plasser til privat parkering er dette noe vi bestemmer.

Men den dagen det oppstår en situasjon der beboere har behov for HC parkering så er det også Styrets ansvar å legge til rette for det.

Styret er ikke kjent med at det er beboere med behov for HC parkering som på nåværende tidspunkt ikke er ivaretatt når det gjelder HC parkering.

Styrets forslag til endring

Etter ønske har vi flyttet de tre faste parkeringsplassene ved postkassestativet til området ved bommen.

Tre gjesteparkeringer ved bommen er flyttet tilbake til området ved postkassestativet. Videre endringer: De 2 handicap plassene ved inngang til lekeplass gjøres om til 3 ordinære gjesteparkeringsplasser. Vi endrer ikke merket linjer på asfalt. Det settes opp 3 gjesteparkeringsskilt, istedenfor 2 HC skilt

Parkeringsplassen til venstre for bommen som fører inn på vår Internvei, foreslår vi å benytte til MC parkering i sommerhalvåret. Vi foreslår å ta ned Parkering forbudt skiltet i perioden 15.04 - 15.10. I samme periode foreslår vi å sette opp skilt med «Parkering MC, Øvre Ekeberglia, leiligheter nr. 36-40».

Fra 15.10 blir denne plassen igjen merket med skilt «Parkering forbudt»

Ved postkassestativet er det nå 5 gjesteparkeringsplasser. Vi foreslår at 4 av disse gjøres om til Privat Parkering, den 5 forblir gjesteparkering. Disse 4 parkeringsplassene blir tildelt seksjonseiere med barn i barnehage, der begge foreldre er i arbeid og det er behov for 2 biler.

Tildeling foretas etter søknad, og tildeling foregår ved loddtrekning av nøytrale seksjonseiere.

Plassen faller automatisk bort 30.06 det året siste barnehage barn i familien begynner på skole.

Er det slik at det ikke er nok seksjonseiere som trenger ekstra parkeringsplass, kan plass tildeles andre seksjonseiere med behov for to biler. I disse tilfeller må det søkes på nytt hvert år, og tildeling skjer ved loddtrekning som over.

Styrets forslag ble vedtatt på Ekstraordinært årsmøte 28.09.21 / endret årsmøte 05.03.24.

VEDTEKTER

for

EKEBERGÅSEN LEILIGHETSBYGG SAMEIE

(org. nr. 921477376)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 21. august 2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ekebergåsen leilighetsbygg sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. juni 18.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 154, bnr. 30 i Lier kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, parkeringsplasser / carport, private uteplasser og annet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass / carport som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

4-2 Vedlikehold

Sameiere med carport / parkering som seksjonert tilleggsdel er selv ansvarlig for bygningsmessig vedlikehold.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 2 – 4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på

forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Ekebergåsen velforening

Fellesfunksjoner og eiendom i felles eie eller bruk på Ekebergåsen organiseres i Ekebergåsen velforening. Samtlige seksjoner i sameiene på Ekebergåsen samt eneboliger er forpliktet til å være medeiere i velforeningen med de rettigheter og plikter som følger av velforeningens vedtekter og vedtak.

11. Realsameie

Felles adkomstvei og renovasjonsanlegg eies gjennom ett realsameie sammen med øvrige tilknyttede eiendommer jfr. reguleringsplan. De eiendommene som er med i realsameiet er til enhver tid ansvarlig for felles drift og vedlikehold ihht til eierbrøk.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

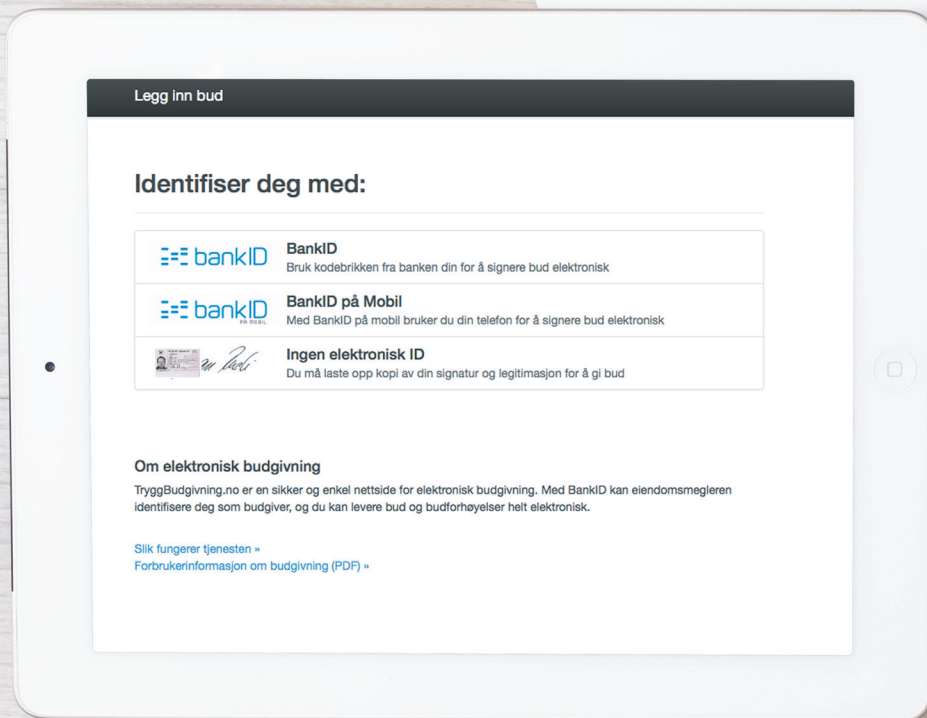
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008723/lgopksgxfj>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:
www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:
<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Fredrik von Krogh

PARTNER / EIENDOMSMEGLER

95 42 87 01

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no