

Æ

# Skjæret 3

3410 Sylling · Lier kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Keyhan Ascari**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 89 10 14

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

EIE Sandvika

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	78
Kort om oss .....	195

### **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

Skjæret 3 , 3410 Sylling, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 193 Bnr. 33 Snr. 7 i Lier kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 76 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 69 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44 kvm

## AREAL

Primærom: 69 kvm, Bruksareal: 76 kvm, BRA-i: 69 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 44 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2011

## TOMT

Eiet tomt 2319 kvm

## PRISANTYDNING

4 180 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 180 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 104 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 180 000,-))

kr 105 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 285 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 294 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 845,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tot. innev. måned: 2 845

Felleskostnader: Fellesutgifter 2 246,-

Tilleggsytelser: Fiberaksess 99,-

Måler: Gass Skjæret Terrasse 2 Boligsameie: Enhet: 403/7 ( 4031 - 5) 500,-

Fellesutgiftene dekker: Gass, styrehonorar, forretningsførsel, bygningsforsikring, renovasjon, strøm på felles areal, renhold, snøbrøyting/strøing, gressklipp og diverse vedlikehold.

Gass avregnes årlig og ved eierskifte.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 383,88 pr. år Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år (2024)

## EIER

Toril Berge

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Leiligheten ligger i byggets fjerde etasje, men med inngang på bakkeplan får du trappefri adgang - praktisk og lettvinnt, samtidig som du nyter fordelene av å bo høyt. Med sol fra morgen til kveld og en stor terrasse på ca. 44 kvm, kan du glede deg over nydelig utsikt mot Holsfjorden. Det kan argumenteres for at denne leiligheten har de beste solforholdene i bygget, basert på størrelse av terrasse og dens interne beliggenhet. Samtidig har dette ikke gått på bekostning av utsikten, man får fortsatt fullt utsyn over hele Holsfjorden og rundt. Dette er en leilighet som må oppleves,

Leiligheten er svært godt vedlikeholdt, med parkett på gulvene, moderne downlights i taket, og vegger med en kombinasjon av trepanel og tapet. Kjøkkenet er stilfullt oppgradert med en steinbenkeplate, og i stuen er det en gasspeis som skaper en lun stemning.

I tillegg medfølger en garasje plass med elbillader.



Dette er en strøken og velholdt leilighet med ingen TG2 eller TG3!

Sameiet ligger i en rolig blindvei med lite gjennomkjøringstrafikk. Det er kort vei til busser og sentrum med servicetilbud, barnehage og skole, samt flotte turmuligheter hele året.

#### **PARKERING**

Parkering på garasje plass med elbillader i felles garasjerekke rett utenfor bygget. Bra tilgjengelighet med gjesteparkering og gateparkering, som er etter gjeldende bestemmelser.

Iht. vedtekter pkt. 4-2 (2) kan parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Denne leiligheten byr på en imponerende panoramautsikt mot fjorden og solrike omgivelser. Sameiet er plassert i en fredelig blindvei uten gjennomgangstrafikk. I nærområdet finner man gode forbindelser med kollektivtransport samt enkel tilgang til sentrumsfasiliteter, barnehager, skoler, og flotte turmuligheter året rundt.

Ved Holsfjorden er det en innbydende badestrand som er perfekt for varme sommerdager. Sylling idrettsforening (Sylling IF) tilbyr et bredt spekter av aktiviteter innen turn, håndball, fotball, volleyball, friidrett og kajakk. De har egen idrettshall og bane, og for mer informasjon kan du besøke [www.syllingif.no](http://www.syllingif.no). Musikkinteresserte vil også sette pris på det lokale musikkorpset i Sylling.

Naturen rundt Sylling er eksepsjonell, og gir muligheter for fantastiske turer uansett sesong. Om vinteren kan du nyte flotte skiforhold, blant annet fra Kanada, mens sommeren byr på varierte turstier på både østsiden og vestsiden av området. Turer til Asdøljuvet eller Hørtekollen anbefales spesielt. I tillegg finnes det gode sykkelstier om sommeren. For golfentusiaster er Holtsmark golfbane en av Østlandets fremste golfbaner (se [www.holtsmarkgolf.no](http://www.holtsmarkgolf.no)). Det finnes også et ridesenter på Valstad gård ([www.valstadgard.no](http://www.valstadgard.no)).

Svangstrandveien har en bussholdeplass med ruter mot Lierbyen og Drammen, hvor du kan bytte til buss videre til Oslo. Dette gjør pendling til hovedstaden enkelt. Togstasjoner finner du i Asker, Lier og Drammen, og med bil tar det cirka 25 minutter til både Drammen og Asker, og rundt 40 minutter til Oslo.

Den nærmeste barnehagen er Sylling Fus barnehage, som ligger omtrent 2 km fra boligen. Lier kommune har et godt utvalg av barnehager, både private og kommunale, og full barnehagedekning. I området finner du Sylling barne- og ungdomsskole (1.-10. klasse) med tilhørende SFO, samt St. Hallvard og Lier videregående skoler. For mer informasjon om barnehager og skoler, kan du besøke [www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no), [www.sthallvard.vgs.no](http://www.sthallvard.vgs.no), og [www.lier.vgs.no](http://www.lier.vgs.no).

#### **BEBYGGELSE**

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse

#### **TOMT**

Eiet tomt, 2319 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Den nærmeste barnehagen er Sylling Fus barnehage, som ligger cirka 2 km fra boligen. Lier kommune har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og tilbyr full barnehagedekning. I nærområdet finner du Sylling barne- og ungdomsskole, som dekker 1.-10. klasse og har tilhørende SFO. For videregående opplæring er St. Hallvard og Lier videregående skoler tilgjengelige. Mer informasjon om barnehager og skoler kan finnes på nettsidene til Lier kommune, St. Hallvard videregående skole, og Lier videregående skole.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Svangstrandveien har en bussholdeplass med ruter til Lierbyen og Drammen, hvor du enkelt kan bytte buss videre til Oslo, noe som gjør pendling til hovedstaden smidig. Nærmeste togstasjoner finnes i Asker, Lier og Drammen. Med bil tar det omtrent 25 minutter til både Drammen og Asker, og rundt 40 minutter til Oslo, noe som gir flere praktiske alternativer for transport.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leiligheten består av: Entre, stue, kjøkken, badrom og 2 soverom.

#### **BYGGEMÅTE**

Leilighetsbygg oppført i 6 etasjer. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Valmtak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30s og lydklasse 40db. Vinduer og terrassedør med karm av tre, og to-lags glass. Gassspeis i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de

opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **BODER**

Det medfølger bod i felles garasjerekke som er plassert rett foran garasjeplassen til enheten. Det er også en bod med adkomst fra terrassen til leiligheten.

## Standard

#### **STANDARD**

**Denne leiligheten har ingen TG2 / TG3!**

#### **Entré**

Fra inngangspartiet er det tilgang til en felles hall og trappeløp til etasjeplanene i bygget. Leiligheten ligger i første etasje fra bakkeplan, noe som gir enkel adkomst. Entréen er romslig og gir et flott førsteinntrykk, med god plass til både sittebenk og garderobe. Her finner du parkettgulv, trepanel på vegg og innfelte downlights i taket.

#### **Stue**

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og rommer et spisebord, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Den brede vindusflaten slipper inn mye lys og gir samtidig en vakker utsikt over fjorden. Fra stuen er det utgang til terrassen, hvor sol og utsikt kan nytes. Gulvet i stuen består av parkett, som resten av leiligheten (utenom bad). Veggene er lagt med en fin kombinasjon av tapet og trepanel. En moderne gasspeis bidrar til kos og varme på kalde dager.

#### **Kjøkkenet**

Kjøkkenet er stilrent med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn og mikro i praktisk arbeidshøyde. Det er også platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Den korte avstanden fra kjøkkenet til terrassen gjør det enkelt å ta med seg alt fra kaffekopper til større måltider ut i solen. Kjøkkenet er påkostet med benkeplate i stein.

#### **Bad/vaskerom**

Badet har lyse fliser både på gulv og vegger, med gulvvarme for ekstra komfort. Det er innfelte downlights i taket og mekanisk avtrekk. Badet inneholder et dusjhjørne på 90 x 90 cm med innsvingbare dører, samt opplegg for vaskemaskin og tørk.

#### **Soverom og garderobe**

Hovedsoverommet er romslig, med to brede skyvedørgarderobes med speilfronter. Soverommet har parkettgulv, tapet på veggene og innfelte downlights i taket. Det andre soverommet er også romslig med plass til dobbeltseng, og har følger samme stil med parkett og tapet.

Det er også ekstra oppbevaringsplass i en bod på ca. 2,7 kvm med adkomst fra terrassen, samt en utvendig bod i garasjerekken på ca. 4,1 kvm, som er ideell for oppbevaring av sykler og bildekk.

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2012 som omhandler nytt bygg og anlegg - frittliggende.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

## 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 ved elektrisitet og gasspeis i stue.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 4 383,88 pr. år Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år (2024)

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

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Lier kommune per d.d.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Det er ingen fellesgjeld registrert per d.d. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer etter utarbeidelsen av salgsopgaven.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP560

## FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## SAMEIE

Sameie: Skjæret Terrasse 2 Boligsameie, Orgnr: 997761529

## FORRETNINGSFØRER

Ringbo BBL

## STYREGODKJENNING

Det kreves ingen styregodkjennelse av ny seksjonseier, men styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### DYREHOLD

Husdyrhold tillates under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Husdyr skal føres i bånd på fellesarealene inne og ute, og etterlatenskaper skal fjernes. Skade som husdyr påfører fellesarealene inne og ute, skal erstattes og settes i orden av husdyrets eier.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

### RADONMÅLING

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

## Offentlige forhold

### 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 besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd  
2009/656525-1/200 Opprettelse av realsameie  
07.09.2009

Denne matrikkelenhet har andel i:  
Knr:3312 Gnr:193 Bnr:18 68/3099

2009/724682-2/200 Erklæring/avtale  
29.09.2009

rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:1  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:2  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:3  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:4  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:5  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:6  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:7  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:8  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:9  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:10  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:11  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:12  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:32 Snr:13

Bestemmelse om bruksrett til lekeplass  
Bestemmelse om bruksrett til gangveier  
Bestemmelse om parkering  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 3312-193/33  
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/1001681-1/200 Erklæring/avtale  
01.12.2011  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:34  
Gjelder ledninger for fremføring av gass.  
Overført fra: 3312-193/33  
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/706313-1/200 Omnummerering ved kommuneendring  
01.01.2020 00:00

2024/475535-1/200 Omnummerering ved kommuneendring  
01.01.2024 00:00

2011/1038232-1/200 Seksjonering  
12.12.2011  
opprettet seksjoner:  
snr: 7  
formål: Bolig  
tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 68/1033

2011/1067341-1/200 Erklæring/avtale  
20.12.2011

rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:1  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:2  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:3  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:4  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:5  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:6  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:7  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:8  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:9  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:10  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:11  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:33 Snr:12  
rettighetshaver:Knr:3312 Gnr:193 Bnr:34

Rett til plassering av felles gasstank.

Rett til å ha liggende tilhørende ledninger for fremføring av gass.

Adgangsrett for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Leiligheten hører til reguleringsplan 504-905-25-02.

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider ([www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)), eller

følg denne linken:

<https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv> , endre fra

Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende

kommuneplan.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 180 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 104 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 180 000,-))

-----  
kr 105 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 285 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 294 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

Oppgjørsgebyr (Kr.7 500)

Grunnpakke eierseksjon (ink. eierskiftegebyr) (Kr.15 995)

Innhenting av servitutter (1 stk) (Kr.240)

Foto (Kr.5 475)

Markedspakke 1 (Kr.22 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 180 000,-) (Kr.37 620)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Totalt kr. (Kr.106 230)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies

opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

#### **OPPDRAKSNUMMER**

36-24-0396

## **Kjøpsinformasjon**

### **BUDGIVNING**

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### **LOVANVENDELSE**

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

#### **HVITVASKING**

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

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

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Charlotte Gjefle

### **SAKSBEHANDLERE**

Keyhan Ascari  
EIE Sandvika  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 97 89 10 14 / E-post: kas@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?









































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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









# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



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



















































































# 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





# Skjæret 3, 3410 SYLLING

## Selveierleilighet - 4.etasje



Ordernr. 15062580

 **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.

王

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

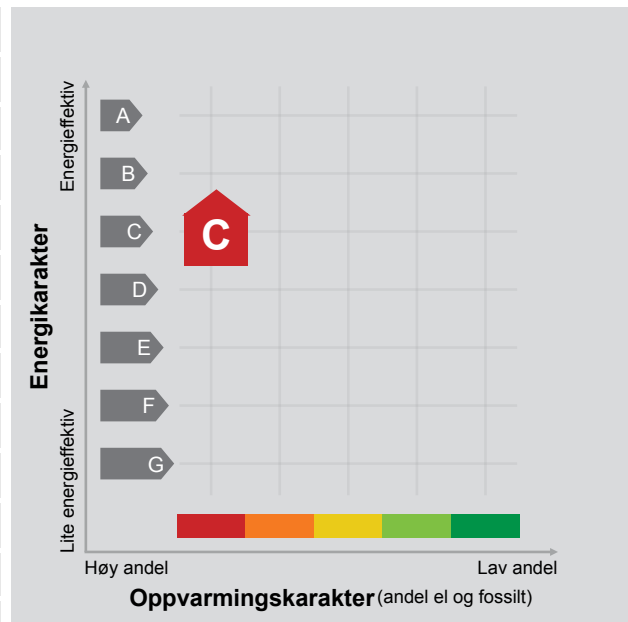
EIE eiendomsmegling

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Skjæret 3
Postnummer	3410
Sted	SYLLING
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	193
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300024358
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-2584
Dato	30.07.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

**- Redusér innetemperaturen**

**Tiltak utendørs**

**- Montere automatikk på utebelysning**

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.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2011
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	85
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Skjæret 3  
Postnummer: 3410  
Sted: SYLLING  
Kommune: Lier  
Bolignummer: H0202  
Dato: 30.07.2024 14:00:43  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2584

Kommunennummer: 3312  
Gårdsnummer: 193  
Bruksnummer: 33  
Seksjonsnummer: 4  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300024358

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

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

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak utendørs**

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

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

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

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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skjæret 3  
3410 SYLLING  
Gnr./Bnr.: 193/33  
Seksjonsnr. : 7  
Lier kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 76 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 76 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 25.09.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kjetil Sukkehagen-Fevang

Mobil: 92232859

# 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	25.09.2024
Referansenummer	15062580
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0396
Hjemmelshaver/selger	Toril Berge
Bygningssakkyndig inspektør	Kjetil Sukkehagen-Fevang
Tilstede på befaringen	Toril Berge
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12.5 °C
Rapportdato	25.09.2024 14:00

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Skjæret 3
Postnummer/sted	3410 SYLLING
Kommune	3312 - Lier
Gnr./Bnr.:	193/33
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2011		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Skjæret Terrasse 2 Boligsameie, beliggende i Sylling i Lier kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalt, grus, belegningsstein, diverse beplantninger og plenareal. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 44m<sup>2</sup>. Utvendig bod på terrasse. Leiligheten disponerer bod og biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjerekke.

Leilighetsbygg oppført i 6 etasjer. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Valmtak i trekonstruksjoner (ikke besikket). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30s og lydklasse 40db. Vinduer og terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass. Gasspeis i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Leiligheten består av: Entre, stue, kjøkken, badrom og 2 soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



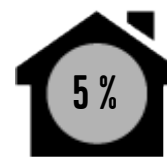
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

# 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 befarings tidspunktet.

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

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etasje	69	3		72	44
	Entre, stue, kjøkken, badrom og 2 soverom	Bod			Terrasse
Garasje		4		4	
		Bod			
SUM	69	7		76	44
<b>Total bruksareal: 76 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 69 m<sup>2</sup> P-ROM og 3 m<sup>2</sup> S-ROM.



# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Nedsenket himling med malte flater og downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil og stikkontakt på vegg over servant.  
Vegghengt baderomsmøbel med dører.  
Dusjhjørne med glassdører.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avtreksventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - 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 - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 57.1 %, temperatur 20.6 grader C og duggpunkt 11.9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er målt på tilfeldig sted og målingen viste ett fallforhold på 13mm i en avstand på ca 80cm fra sluket. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 25mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

## Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter og åpen løsning mot stue.  
Benkeplate av stein (fra omkring 2019).  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.  
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.  
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtreksventilasjon i boligen.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Brannslange under kjøkkenbenk.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og veggplater.  
Slette innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Gasspeis i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## Etasjeskiller - 4. etasje

---

Etasjeskille av betong.  
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: Stue/kjøkken.


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


 Skjevhetsmåling      |      Ingen merknader i rommet som ble målt.

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

---

Tekniske anlegg fra byggeår.  
Vannrør med rør-i-rør system.  
Vannrør av kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på soverom 1.  
Varmtvannsbereider på 120L (fra byggeår) plassert under kjøkkenbenk.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 **TGIU**      Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).      |      Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue, soverom og entre er takhøyden målt til 2. 40 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 28 meter.

## Elektrisk anlegg

---

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 bygningsfaglige 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 varmtvannsbereder: 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.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert på soverom 1.  
32A 400V.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarslere, brannslukningsutstyr og overrislingsanlegg.

### 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 brannklasse B30s og lydklasse 40db.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår med glass datert byggeår, 2012 og 2013).  
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår med glass datert 2012).

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

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt delvis overbygd terrasse på ca. 44m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 1. 21 meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.  
Gulvoverflater er belagt med fliser.  
Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise.  
Balkongen har en utvendig bod på ca. 3m<sup>2</sup>.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

 Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

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.

### 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	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 22.09.2014 , arbeidene gjelder Ny EI-installasjon i leilighetskompleks.
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.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22.09.2024.

## 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 slitasjer 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 bruksslitasjer. 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 ambisjonsnivå 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 utskiftinger/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, ombygningssmulighet, 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.



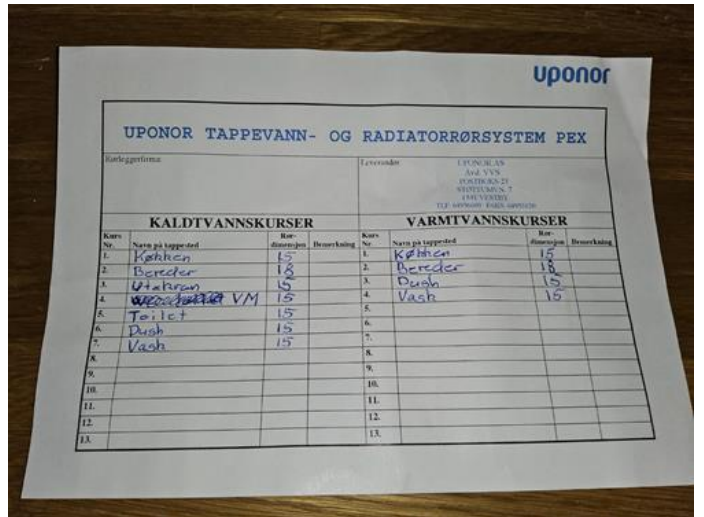
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk baderom]



Våtrom - [Fuktmåling baderom]



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



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



Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereider]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240396
Adresse	Skjæret 3		
Postnr.	3410	Sted	Sylling
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Sameiet har IF nå. fra 1/10 Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Toril	Etternavn	Berge

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja 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/fornyet?**

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 Noen fliser har vært løse

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tatt opp gamle fliser på terrasse, reparert membran og lagt fliser igjen.

**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 installert sameiet

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Det er installert automatisk radonmåler

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av 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 signerings dato 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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

UTEPLASS/HAGE

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

(9)

(10)

(11)

(12)

(13)

(14)

1500

1000

1500

1000

1500

1000

900

1600

2500

5500

3900

20900

BOD  
2.9m<sup>2</sup>

BOD  
2.9m<sup>2</sup>

himling

KJ/OPPHOLD  
45.9m<sup>2</sup>

LEIL. 101  
BRA 134m<sup>2</sup>

SOV 3  
9.4m<sup>2</sup>

SOV 2  
8.9m<sup>2</sup>

SOV 1  
14.7m<sup>2</sup>

GARD  
4.6m<sup>2</sup>

BOD  
5.0m<sup>2</sup>

BAD  
8.3m<sup>2</sup>

himling

HALL/GANG  
22.3m<sup>2</sup>

BOD/KJØL  
3.1m<sup>2</sup>

BOD/KJØL  
3.1m<sup>2</sup>

BAD/VASK  
5.0m<sup>2</sup>

himling

BAD/VASK  
5.0m<sup>2</sup>

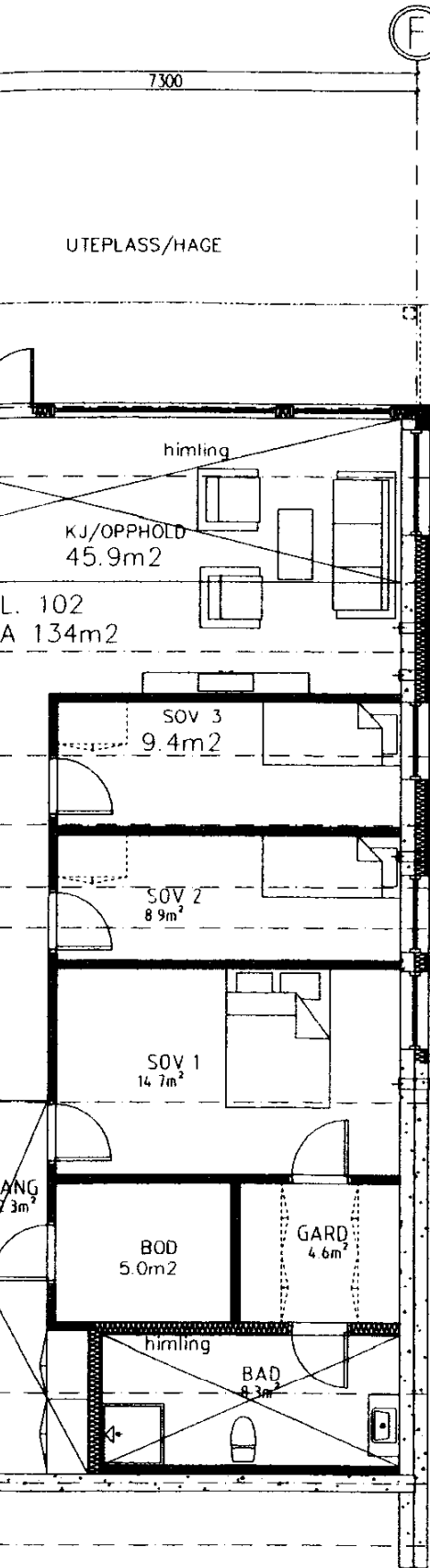
himling

HØIS

TRAPPEROM  
17.6m<sup>2</sup>

HALL/GANG

alle  
 kopiert fra A3 til A4  
 for innstanning



E 1.1

Orientering 						
	REV	INDEX	AKT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Byggher: SKJÆRET UTVIKLING AS						
Forhållinger Date: 18.12.07 Form: 0605-101	Skisse / Tegnet av: GF / CF Ark: 101-3	Godkjent av: GF Pengeid nr: 0605	Skala: 1:100	<b>FAKO</b> <small>Mark 118 3480 L&amp;P          TLF: 32 85 74 54          FAX: 32 84 50 18</small>		
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDESTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING		1 ETASJE LEIL. 101 OG 102		Erstatning nr: Tegningsnr:	Erstatning av: A.1.0605-101
	Tegning:		Tegning:		Tegning:	
	Tegning:		Tegning:		Tegning:	
	Tegning:		Tegning:		Tegning:	

(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

(9)

(10)

(11)

(12)

(13)

(14)

1500

1000

1500

1000

1500

1000

900

600

2500

5500

3900

20900

TERRASSE  
33.7m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

himling

KJ/OPPHOLD  
4.8m<sup>2</sup>

KJ/OPPHOLD  
4.8m<sup>2</sup>

LEIL. 201  
BRA 109m<sup>2</sup>

LEIL. 202  
BRA 109m<sup>2</sup>

SOV 3  
7.0m<sup>2</sup>

SOV 2  
7.0m<sup>2</sup>

SOV 1  
11.4m<sup>2</sup>

BOD  
6.2m<sup>2</sup>

BOD  
6.2m<sup>2</sup>

BAD/VASK  
4.7m<sup>2</sup>

BAD/VASK  
4.7m<sup>2</sup>

GANG/HALL  
14.4m<sup>2</sup>

GANG  
14.4m<sup>2</sup>

TRAPPEROM  
17.6m<sup>2</sup>

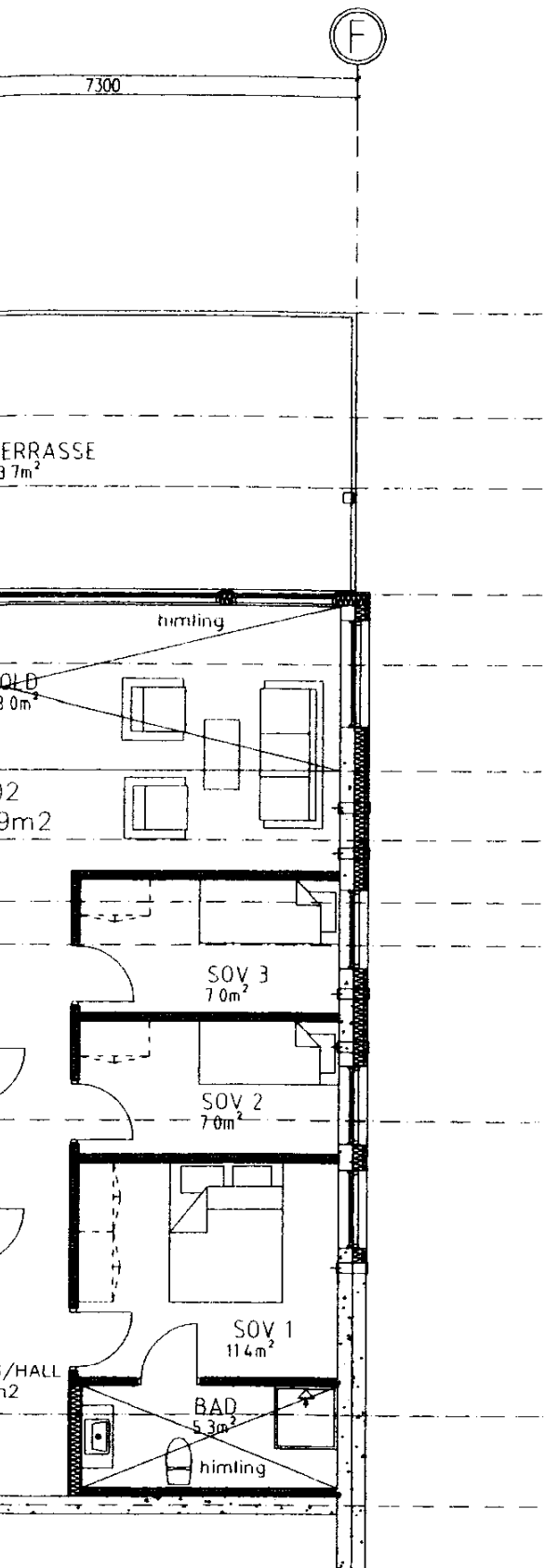
BAD  
5.3m<sup>2</sup>

himling



himling

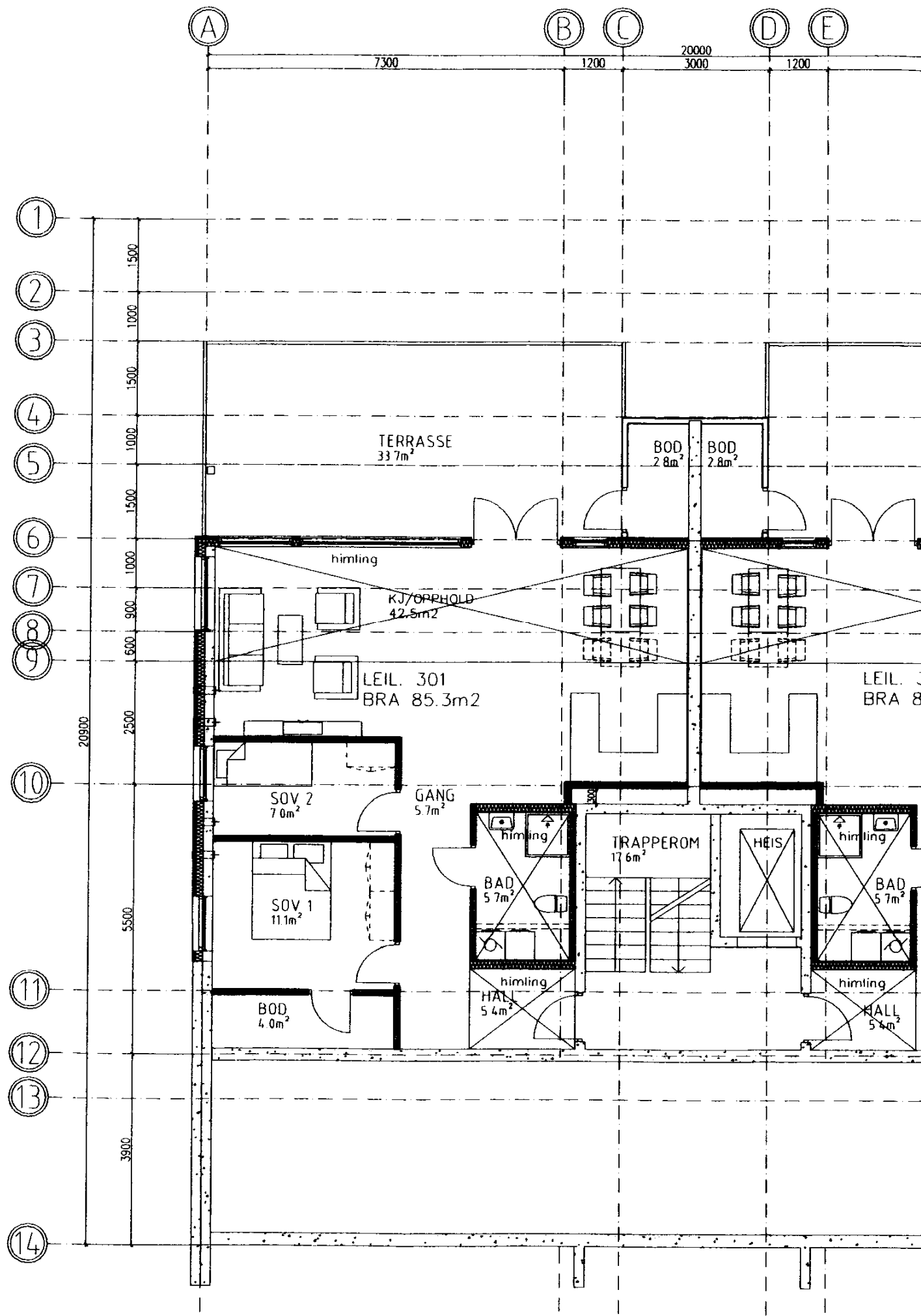
himling

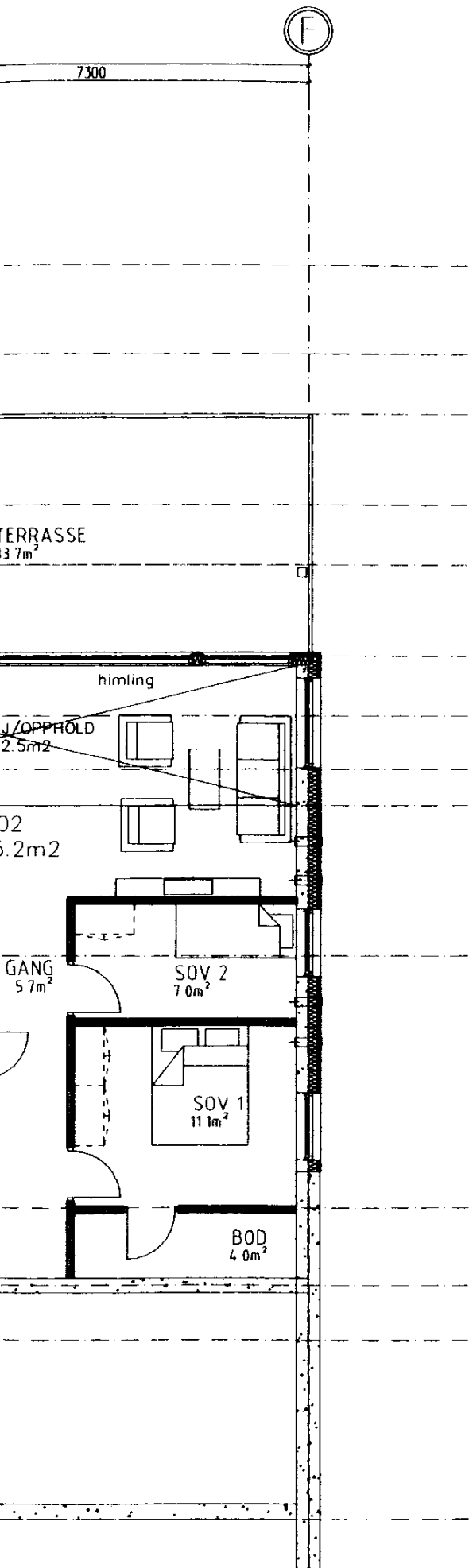
HÆIS



E1.2

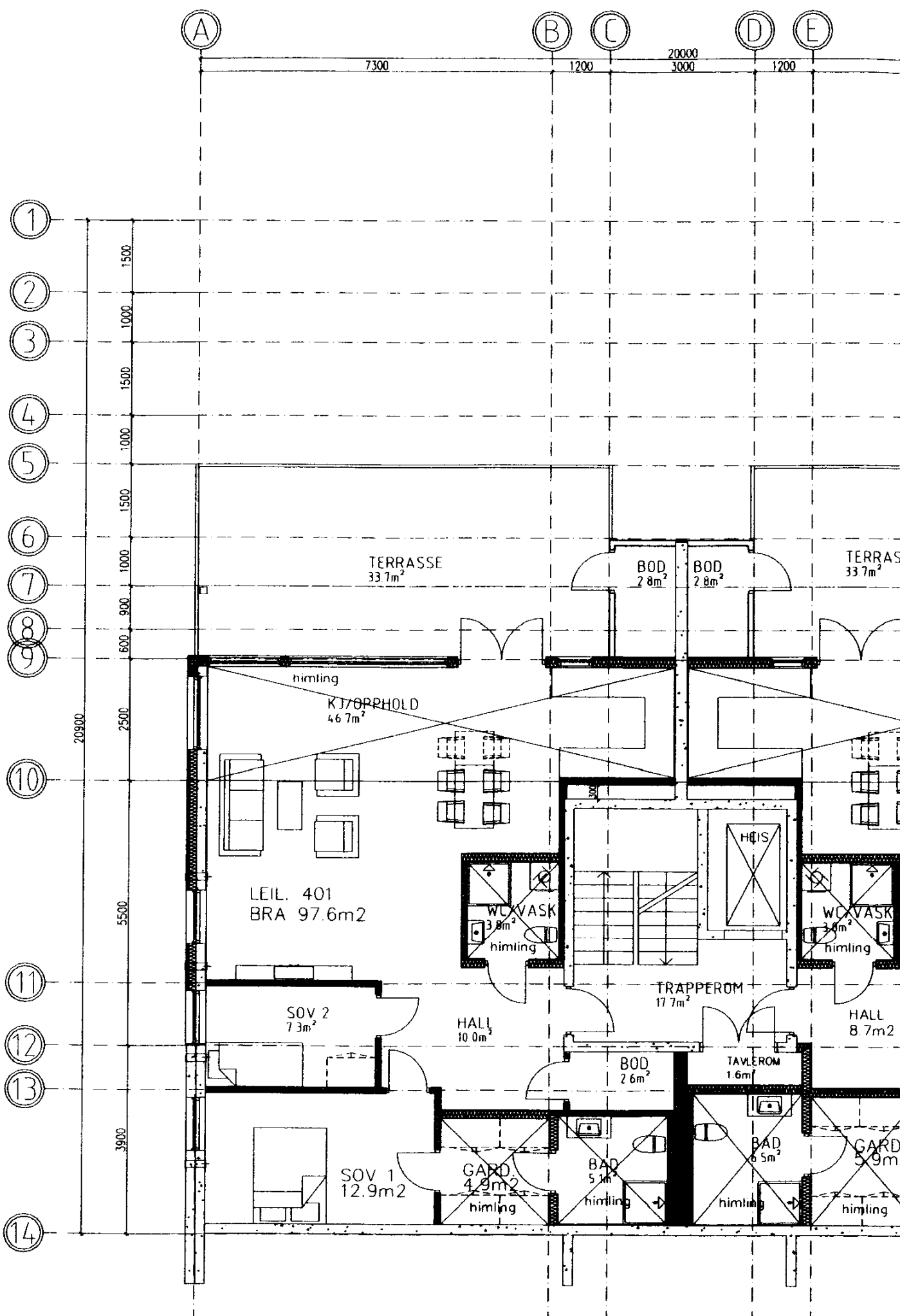
	<table border="1"> <tr> <th>REV</th> <th>INDEX</th> <th>ANT.</th> <th>ENDRINGEN GÆLDER</th> <th>SIGN.</th> <th>DATE</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>				REV	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE						
	REV	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE										
Projekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Bygherre: SKJÆRET UTVIKLING AS																
Tegningstype	Date:	Skrevet/tegnet av:	Godkjent av:	Skala:	 <small>BOKS 100 3400 LEB          TLF. 52 99 79 04          FAX 52 92 50 12</small>											
	18.12.07	GF/CF	GF	1:100												
	Filem:	Arkiv:	Prosjekt nr.:	Erstatning for:      Erstatet av:												
	0605-102	102-2	0605	Tegning:												
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDESTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			2 ETASJE LEIL. 201 OG 202 A.2.0605-102												
Tegningstype		Tegning		Tegning												



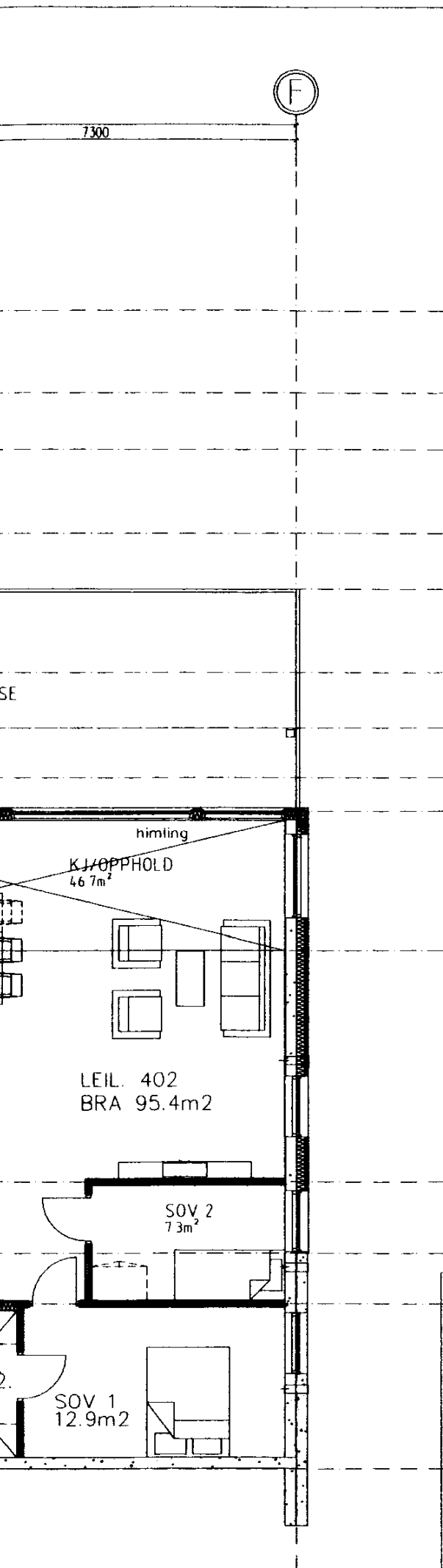


E 1.3

	<table border="1"> <tr> <td>REV. INDEX</td> <td>ANT.</td> <td>ENDRINGEN GJELDER</td> <td>SIGN.</td> <td>DATO</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>				REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO					
	REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO									
Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Byggherre: SKJÆRET UTVIKLING AS														
Formål:	Dato:	Sevnr./Tegnel. nr.:	Gediget nr.:	Målestokk:	<b>EAKO</b> BOKS 110 3400 LER TEL: 52 84 74 04 FAX: 52 84 20 30									
	18.12.07	GF/CF	GF	1:100										
	Tilnavn:	Aksnr.:	Prosjekt nr.:	Etablings nr.:										
	0605-103	103-2	0605	Etablings nr.:										
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			3.ETASJE LEIL. 301 OG 302 A.3.0605-103										
Handtegning			Tegning nr.											
Index:			Beskrivelse:											

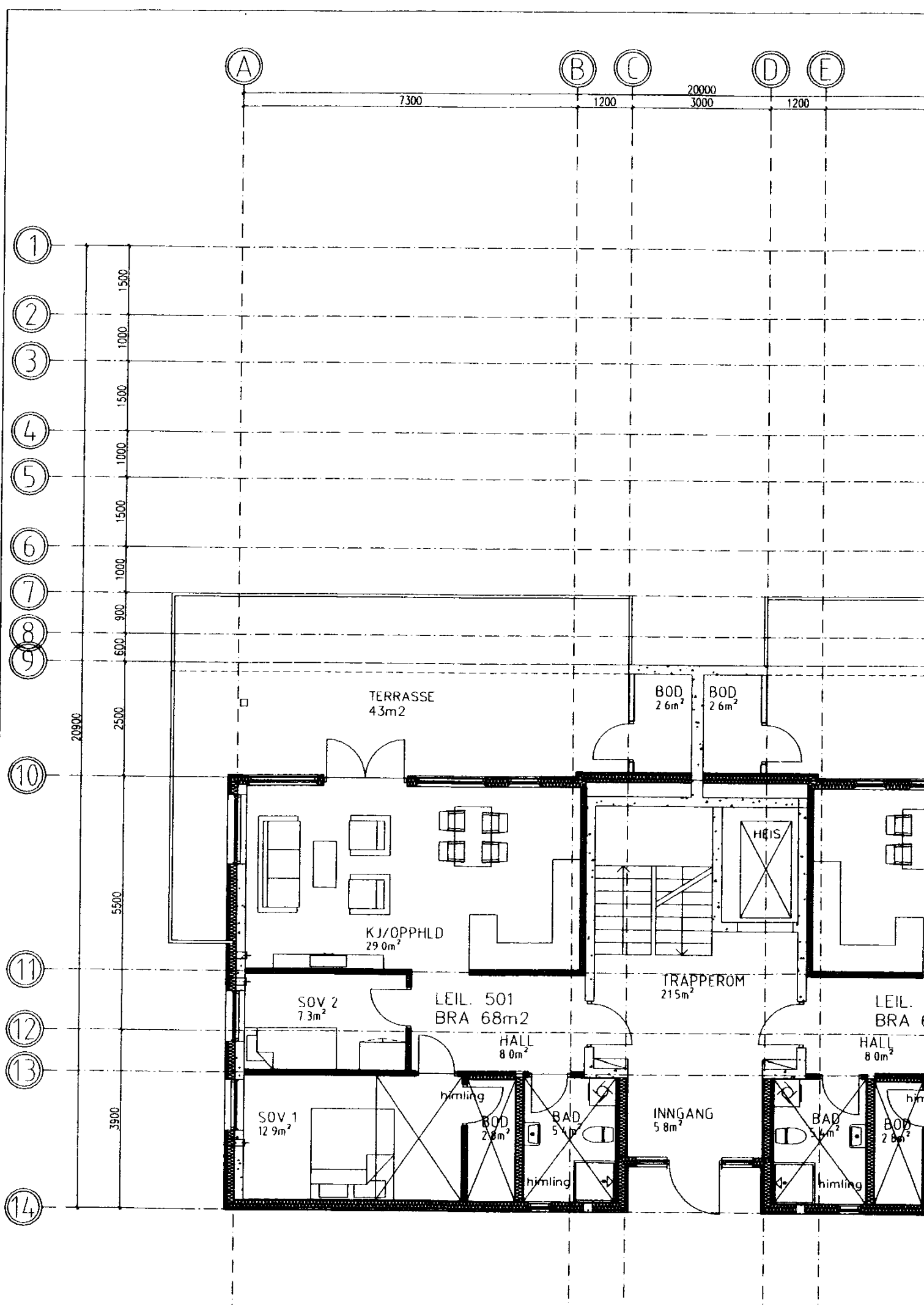






E1.4

	<table border="1"> <tr> <td>REV. NR.</td> <td>ART.</td> <td>ENDRINGEN GÆLDER</td> <td>SIGN.</td> <td>DATE</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>				REV. NR.	ART.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE					
	REV. NR.	ART.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE									
Prosjekt: SKJØRET - TERRASSEHUS SYLLING Oppgave: SKJØRET UTVIKLING AS														
Forfatter:	Date:	Kont./Tegnet av:	Godkjent av:	Skala:	BOKS 130 3000 LER TLF: 32 84 74 50 FAKS: 32 84 58 76									
	18.12.07	GF/CF	GF	1:100										
	Prosjekt:	Arb.	Prosjekt nr.		Erstatning nr.: Tegning: <b>A.4.0605-104</b>									
	0605-104	104-2	0605											
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			4. ETASJE LEIL. 401 OG 402										



A

B

C

D

E

7300

1200

20000

3000

1200

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

1500

1000

1500

1000

1500

1000

1500

1000

600

900

2500

5500

3900

20900

TERRASSE  
43m<sup>2</sup>

BOD  
2.6m<sup>2</sup>

BOD  
2.6m<sup>2</sup>

KJ/OPPHLD  
29.0m<sup>2</sup>

HEIS

SOV 2  
7.3m<sup>2</sup>

LEIL. 501  
BRA 68m<sup>2</sup>

TRAPPEROM  
215m<sup>2</sup>

LEIL. 50  
BRA 68m<sup>2</sup>

HALL  
8.0m<sup>2</sup>

HALL  
8.0m<sup>2</sup>

SOV 1  
12.9m<sup>2</sup>

BOD  
2.8m<sup>2</sup>

BAD  
5.4m<sup>2</sup>

INNGANG  
5.8m<sup>2</sup>

BAD  
4.1m<sup>2</sup>

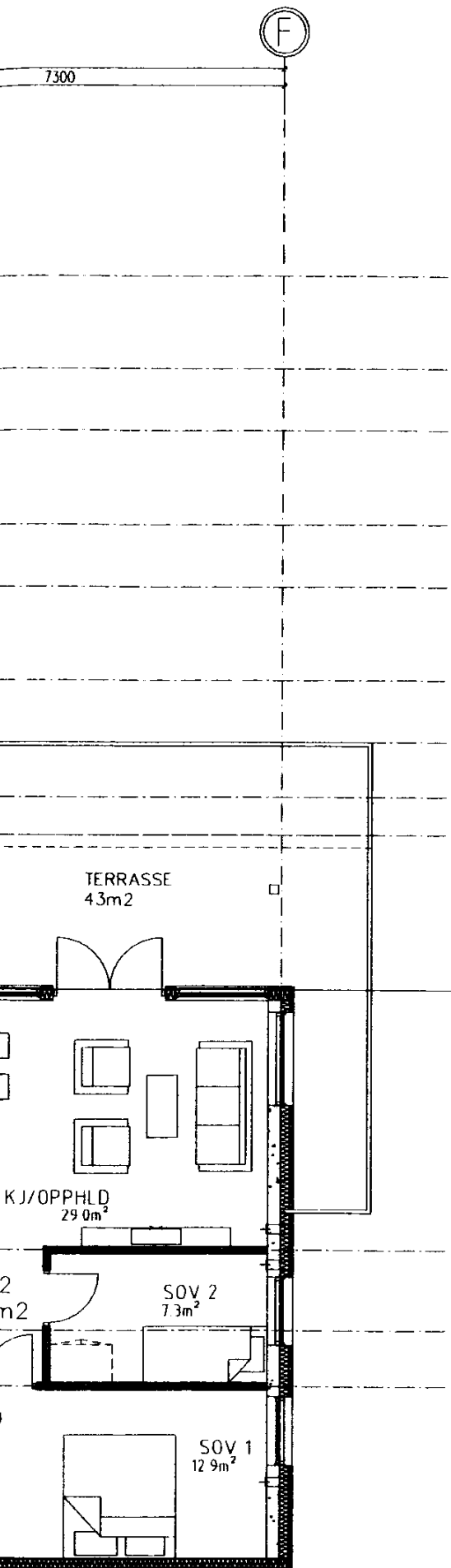
BOD  
2.8m<sup>2</sup>

himling


himling

himling

himling



E 1.5

Orientering 									
	REV	INDEK	ANT	ENGANGEN GÆLDER	SIGN	DATO			
Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Byggher: SKJÆRET UTVIKLING AS									
Forsøinger	Dato:	Konst./Fagst. nr:	Gulvløst nr:	Utsnitt:	<b>FAKO</b> Skjæret 1180 3460 L&A Tlf: 22 84 24 51 Fax: 22 84 50 10				
	18.12.07	GF/CF	GF	1:100					
	Filnr:	Årnr:	Prosjekt nr:			Erstatning nr:		Erstatet nr:	
	0605-105	105-3	0605	5. ETASJE LEIL. 501 OG 502		Tegning nr: A.5.0605-105			
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			Handtegn:	Innér:	Stempel:			

(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

(1)

1500

(2)

1000

(3)

1500

(4)

1000

(5)

1500

(6)

1000

(7)

900

(8)

600

(9)

2500

20900

(10)

5500

(11)

(12)

(13)

3900

(14)

TERRASSE  
30.2m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

TERRASS  
30.2m<sup>2</sup>

HALL/STUE (SOV/KONTOR)  
36.7m<sup>2</sup> (6.4m<sup>2</sup>)

HEIS

LEIL. 601  
BRA 1.ETG 56m<sup>2</sup>  
TOTALT: 101m<sup>2</sup>

himling

TRAPPEROM  
17.7m<sup>2</sup>

LEIL. 602  
BRA 92.2m<sup>2</sup>

himling

BOD/GARD  
3.0m<sup>2</sup>

SOV 1  
9.7m<sup>2</sup>

SOV 1  
9.3m<sup>2</sup>

himling

BAD/VASK  
3.9m<sup>2</sup>

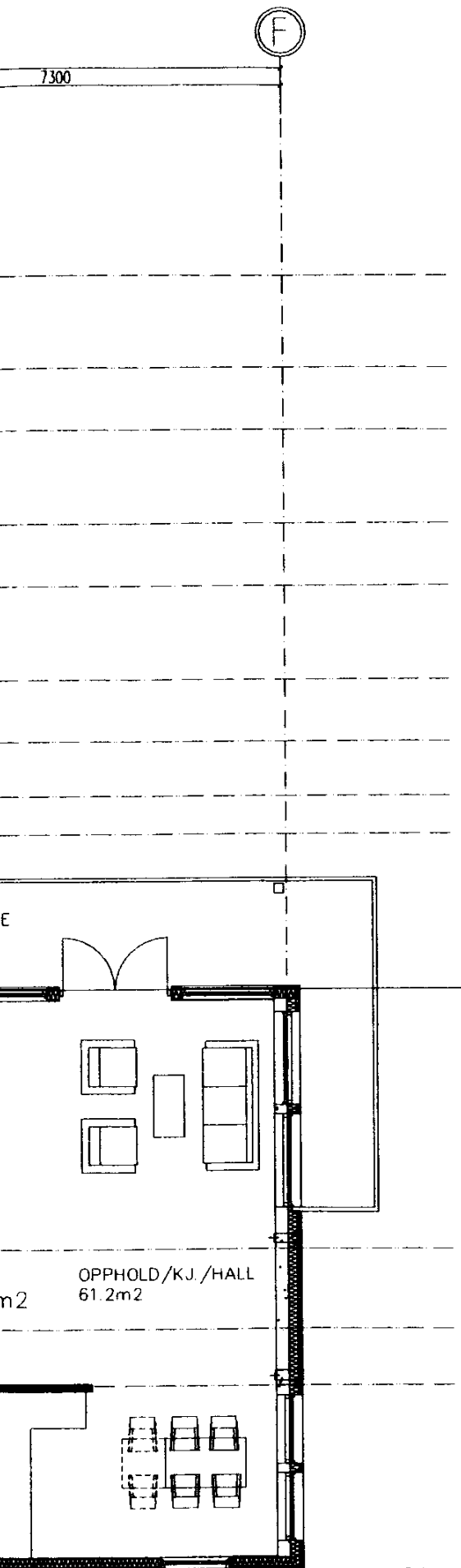
himling

BAD  
4.7m<sup>2</sup>

KONTOR/ARB  
5.4m<sup>2</sup>

himling

BAD/VASK  
5.7m<sup>2</sup>



E 1.0

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN	DATE
<b>Prosjekt:</b> SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING <b>Bygherre:</b> SKJÆRET UTVIKLING AS				
<b>Dato:</b> 18.12.07 <b>Formål/Type:</b> GF/CF <b>Etasje:</b> GF <b>Skala:</b> 1:100				
<b>Plan:</b> 0605-106 <b>Arkiv:</b> 106-3 <b>Prosjekt nr:</b> 0605				
<b>Forberegning:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; DOKUMENTASJONSTEGNING</li> <li>&gt; ARBEIDSTEGNING</li> <li>&gt; ANBUDSTEGNING</li> <li>&gt; ANMELDELSESTEGNING</li> <li>&gt; FORELØPIG TEGNING</li> </ul>			<b>Etablert av:</b> <b>Tegning:</b> A.6.0608-106	
<b>6. ETASJE</b> <b>LEIL. 601 OG 602</b>			<b>FAKO</b> <small>NOEN 100 3000 LEP          TLF. 22 84 24 24          FAX 22 84 24 10</small>	
<b>Rev.:</b>			<b>Dato:</b>	

(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

(9)

(10)

(11)

(12)

(13)

(14)

1500

1000

1500

1000

1500

1000

900

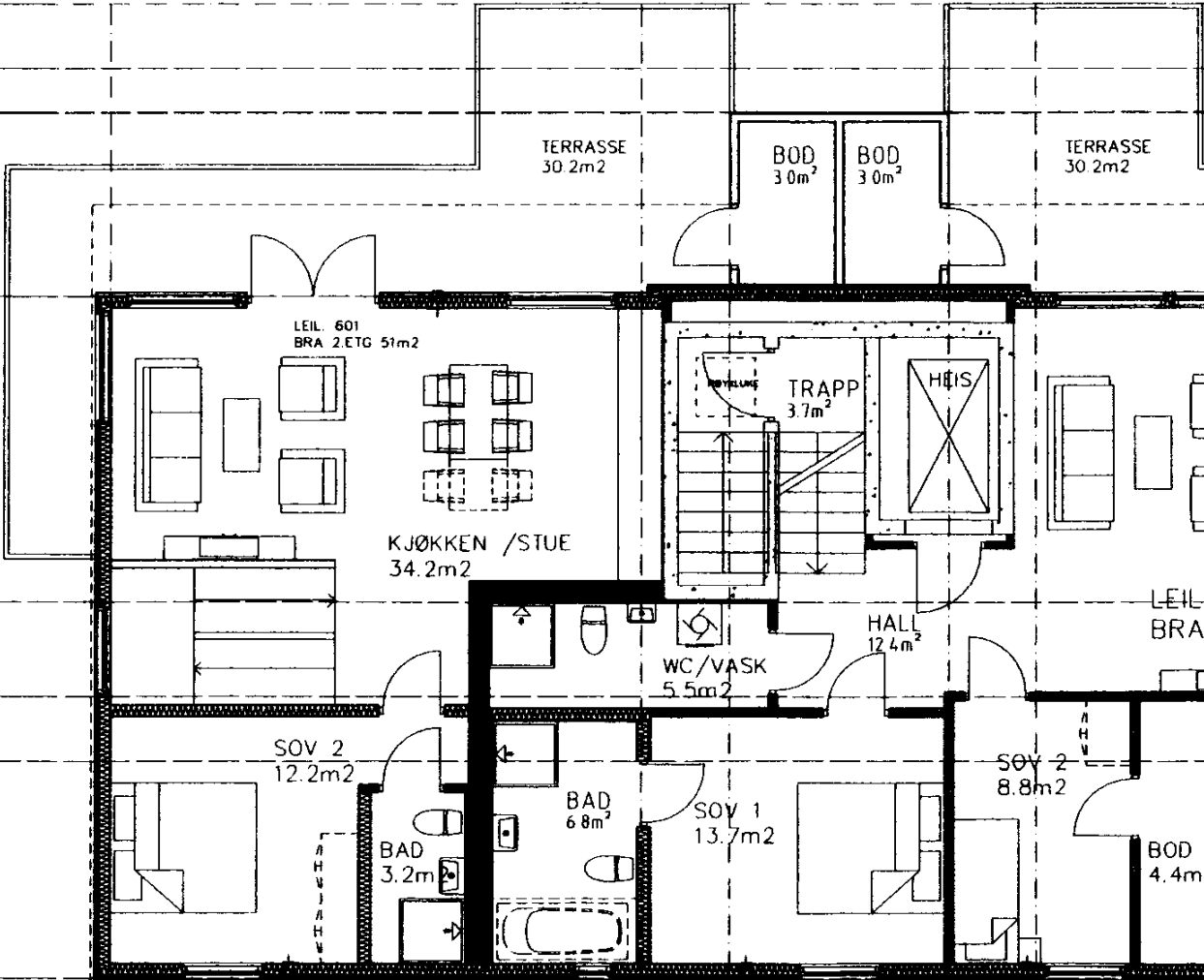
600

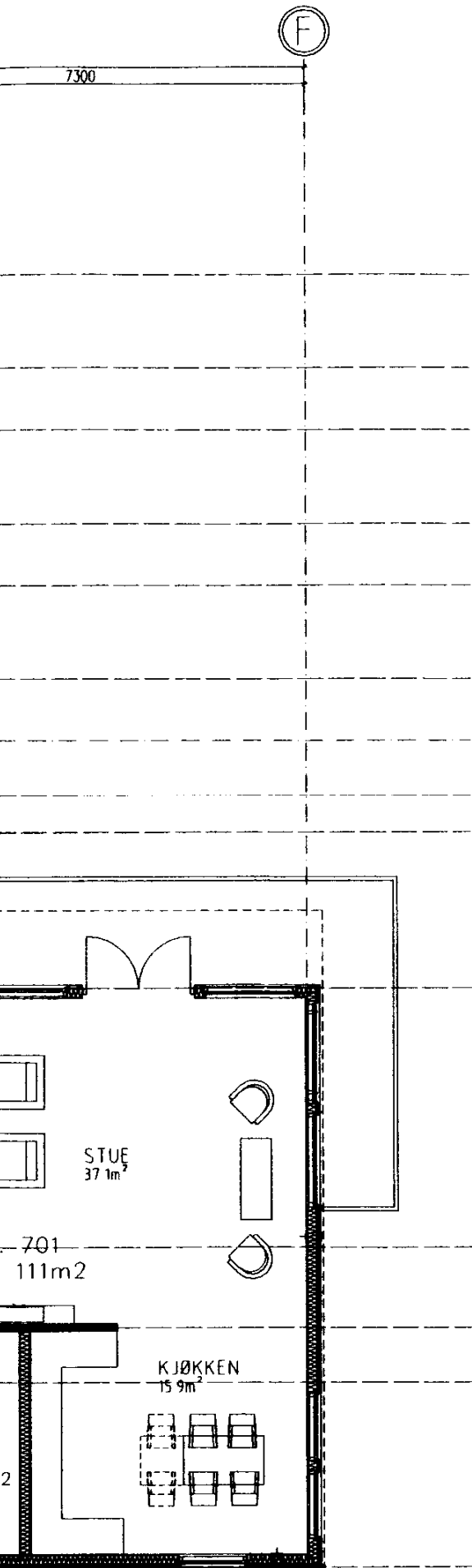
2500

5500



3900

20900





E1.7

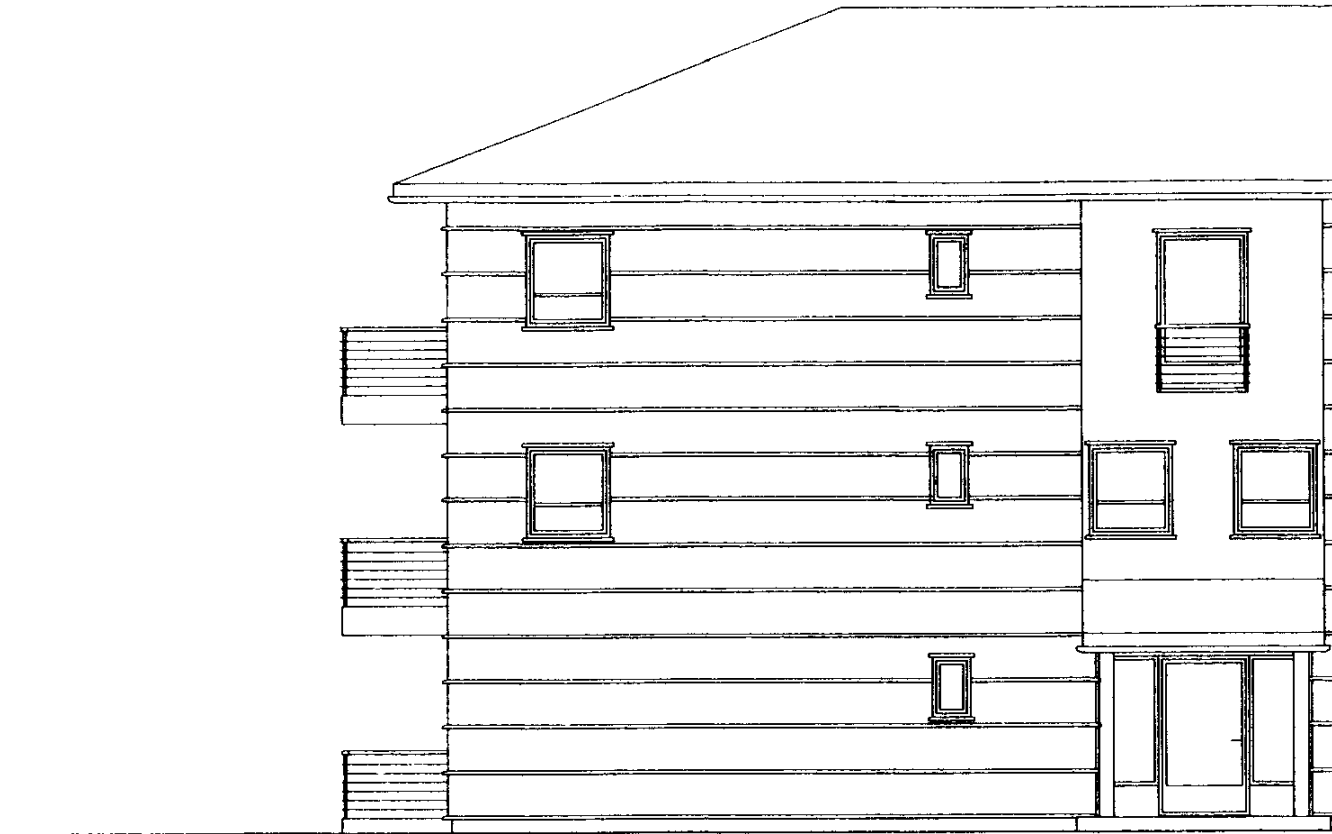
	<table border="1"> <tr> <td>REV. INDEX</td> <td>ANT.</td> <td>ENDRINGEN GELDER:</td> <td>SIGN.</td> <td>DA TO</td> </tr> </table>				REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GELDER:	SIGN.	DA TO
	REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GELDER:	SIGN.	DA TO				
Prosjekt: SKJÆRET- TERRASSEHUS SYLLING Byggher: SKJÆRET UTBYGGING AS									
Fase/tegning	Dato:	Emne/Type/et av:	Gruppel no:	Målestokk:	 0605 107 1000 L&E Tlf: 32 84 74 42 Fax: 32 84 50 10				
	18.12.07	GF/CF	GF	1:100					
	Filnavn:	Autor:	Prosjekt no:						
	0605-107	107-3	0605						
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			7. ETASJE LEIL. 701					
			Erklæring for:						
			Tegningens:						
			A.7.0605-107						
			Tekst:						
			Beskrivelse:						

(A)

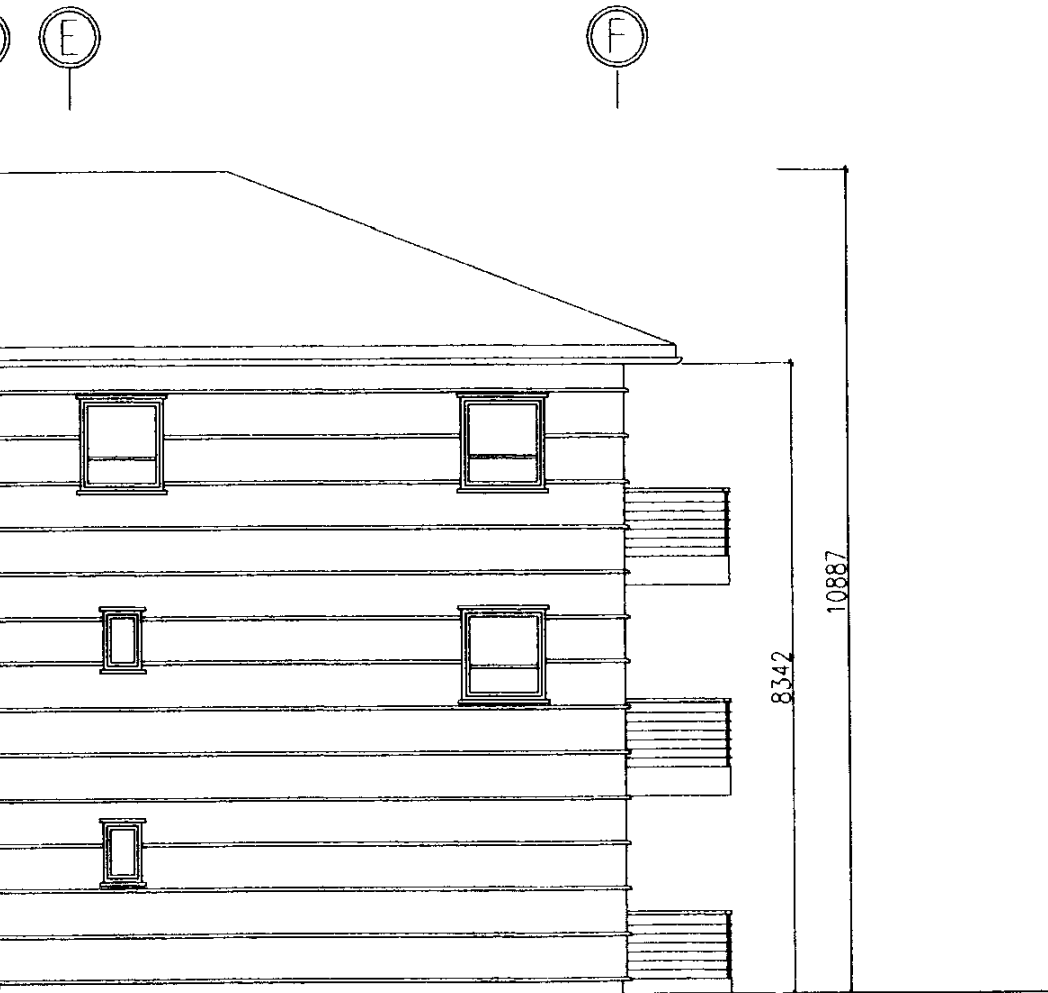
(B)

(C)

(D)







E.I.P

REV	INDEX	ART	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE	
Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Byggher: SKJÆRET UTVIKLING AS							
Tegningstype		Dato: 13.12.07	Kunde / Regnet nr.: GF / CF	Gebyr nr.: GF	Skala: 1:100	<b>EAKO</b> BOKS 190 3400 L&R TLF: 52 84 20 24 FAX: 52 84 20 16	
		Formnr.: 0605-180	Ans.nr.: 184-J	Prosjekt nr.: 0605			
		<input type="checkbox"/> DOKUMENTASJONSTEGNING <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING <input type="checkbox"/> ANBUDESTEGNING <input checked="" type="checkbox"/> ANMELDELSESTEGNING <input type="checkbox"/> FORELØPIG TEGNING		FASADE ØST TERRASSEHUS 1		Etablingsnr.: Etablert nr.: Tegningsnr.: <b>A.F.0608-184</b>	
		<input type="checkbox"/> ANMELDELSESTEGNING <input type="checkbox"/> FORELØPIG TEGNING		Tegningsnr.: <b>A.F.0608-184</b>		Etablert nr.: Tegningsnr.:	

F

E

D

C

B

22077

19532





71

13

12

11

10

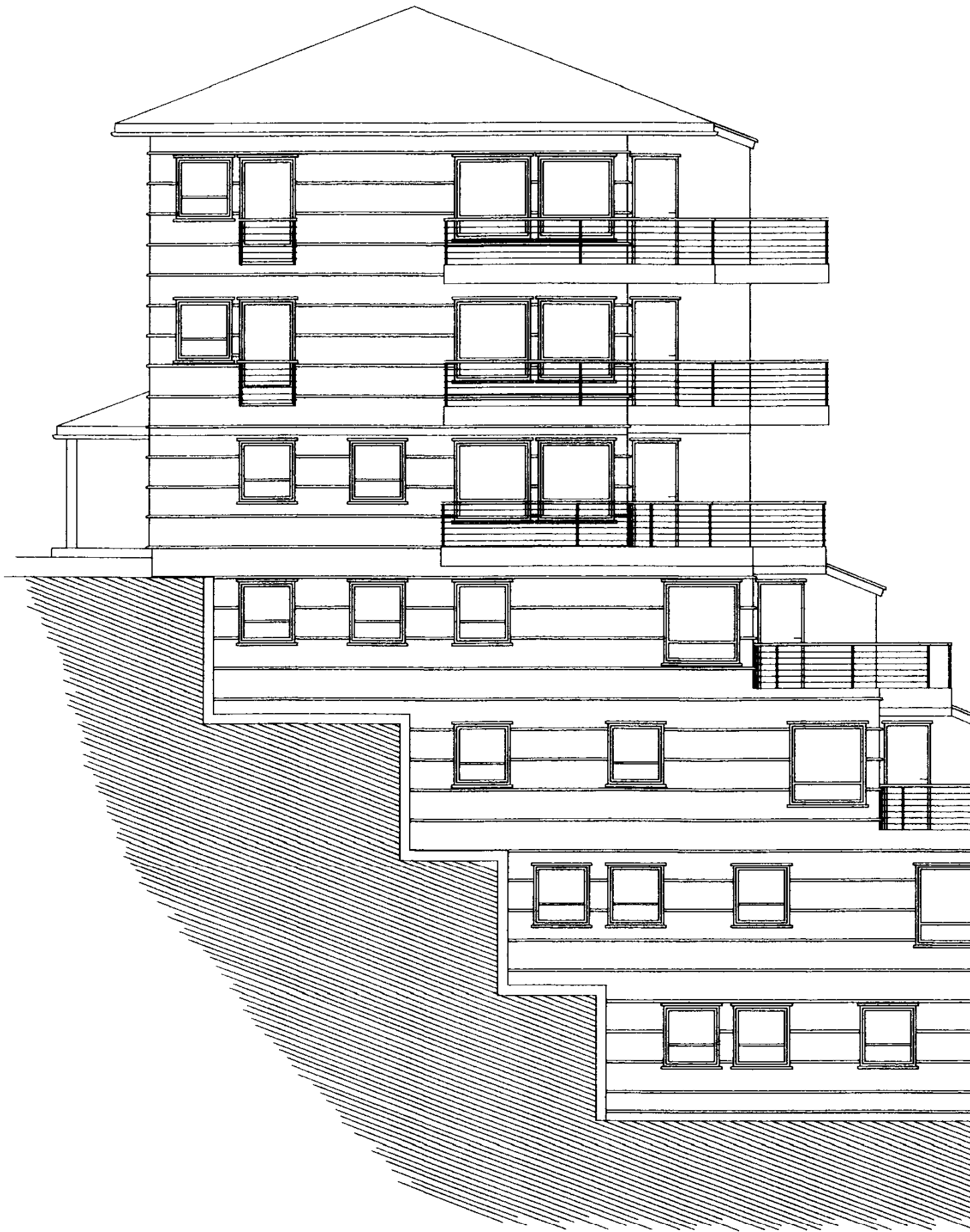
9

8

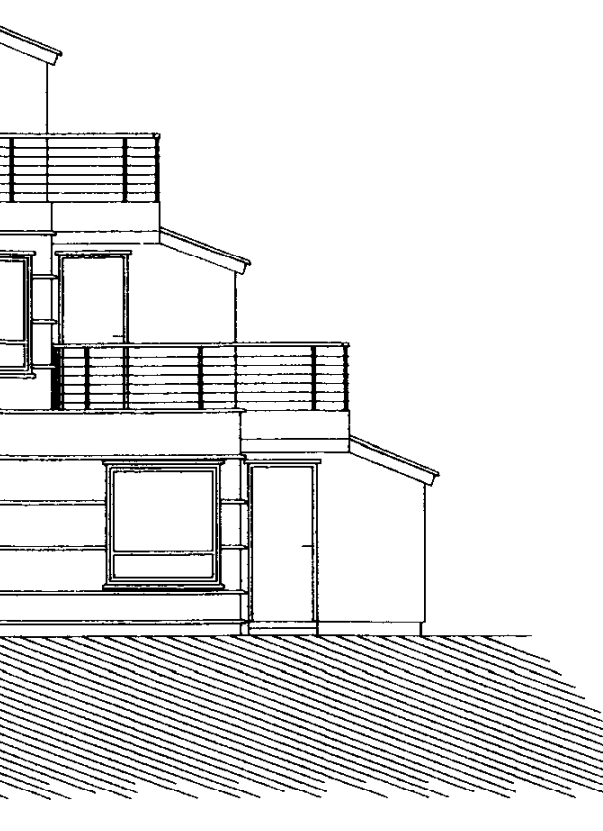
7

6


5



4 3 2 1



EM10

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SGN	DATO
<b>Prosjekt:</b> SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING <b>Byggher:</b> SKJÆRET UTVIKLING AS						
<b>Blatt:</b> 131207		<b>Blade / Prosjekt nr:</b> GF / CF		<b>Entegnet av:</b> GF		 <small>BOSS 100 3000 LER            BL: 33 84 74 54            FAX: 33 84 88 74</small>
<b>Rev. nr:</b> 0605-180		<b>Ansvar:</b> 182-1		<b>Prosjekt nr:</b> 0605		
<b>Opplysninger:</b> > DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING				<b>Skala:</b> 1:100 <b>Prosjekt:</b> FASADE NORD TERRASSEHUS 1		<b>Erstatning for:</b> <b>Tegningsnr:</b> A.F.0608-182
<b>Forfatter:</b>				<b>Revisjon:</b>		<b>Dato:</b>

1

2

3

4

5

6

7

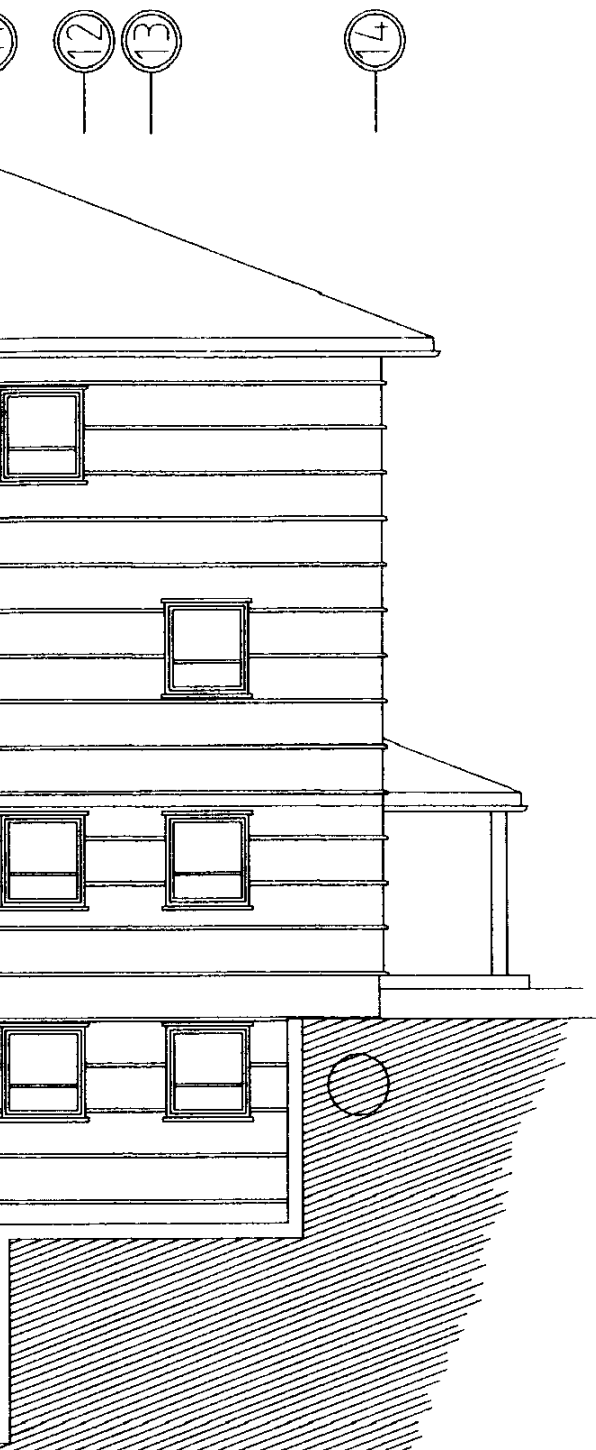
8

9

10

11





12 13 17

E 1.11

Overskrift:						
	REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER GELDER:		SIGN.	DATE
Prosjekt: SKJÆRET- TERRASSEHUS 1 SYLLING Oppgave: SKJÆRET UTVIKLING AS						
Fødselsnr:	Dato:	Arbeid / Tegnet av:	Godkjent av:	Skala:	<b>FAKO</b> BOKS 190 3400 LER TLF. 32 86 74 54 FAX 32 86 22 10	
	13.12.07	GF / CF	GF	1:100		
	Firma:	Arb.nr.:	Prosjekt nr.:			
	0605-180	181-1	0605			
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDESTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			FASADE SØR TERRASSEHUS 1		Erstatning for: Erstatning av: A.F.0608-181
				Skala:	Antall:	Rev.:

---

# VEDTEKTER

for

Skjæret Terrasse 2 Boligsameie,  
(org. nr. 997 761 529)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16.juni 2017, sist endret på årsmøtet 26.04.2020.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skjæret Terrasse II Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.12.2011.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 193, bnr. 33 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 omfatter

- Parkeringsplasser med bod i bakkant (i garasjerekke)

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

Sameierbrøken bygger på bruksenhets areal målt i BRA.

## 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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4. Parkering**

#### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 14 parkeringsplasser (i garasjerekke). Alle ligger som tilleggsareal til seksjonene. I tillegg kan det parkeres foran den enkeltes seksjonseiers egen garasje.

I tillegg har sameiet 2 felles parkeringsplasser og 5 felles parkeringsplasser med Skjæret Terrasse I boligsameie.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Dersom det til en seksjon ligger to parkeringsplasser som tilleggsdel, kan den ene selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

#### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

#### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter felleskostnadsbrøken, se vedtektene punkt 6-1.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

På grunn av brannfare er det ikke tillat å lade elbil/hybrid fra andre strømkilder enn det etablerte fellesanlegget.

##### **(1) Fellesanlegg**

Felles infrastruktur for lading av elbil/hybrid er etablert til 1 garasje for hver bruksenhet. Fellesanlegget defineres som komplett anlegg frem til og med avtappingsboks over hver garasjeplass. Det kan bare tilkobles godkjente ladebokser for elbil i fellesanlegget. Sameiet vedlikeholder fellesanlegget (inkl. strømabonnement) i henhold til eierseksjonslovens §33.

##### **(2) Ladebokser**

Hver bruksenhet bekoster selv sin ladeboks inkl. installasjon. Ladeboksen må være teknisk kompatibel med det etablerte fellesanlegget, og være godkjent av styret før installering. Installering må foretas av autorisert personell. Installasjonen inkl. ladeboks inngår i seksjonseierens bruksenhet, og skal vedlikeholdes i henhold til eierseksjonslovens §32.

##### **(3) Kostnader**

Hver bruksenhet betaler strømforbruk etter egen måling på ladeboksen. Styret bestemmer avlesing- og avregningstidspunkter, samt prisberegning.

#### **4-6 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 og fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

(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 utskifting 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 hærverk.

(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 utskifting 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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne 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 felleskostnadsbrøken. Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom areal (31 %) og lik (69 %) fordeling. 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).

(3) Felleskostnader knyttet til garasjelegget, fordeles likt på sameierne etter det antall garasjeplasser som hver sameier disponerer som tilleggsdel til sin boligseksjon iht tinglyst seksjoneringsbegjæring.

(4) Sameiet deler gasstank med Skjæret Terrasse 1 Boligsameie. Service gasstank fordeles med 12/25 til Skjæret Terrasse II Boligsameie og 13/25 til Skjæret Terrasse I Boligsameie. Forbruk av gass fordeles etter forbruk. Kostnader forbundet med administrasjon av avregning av den enkelte bruksenhet faktureres likt pr bruksenhet.

(5) Felleskostnader er også kostnader knyttet til eiendommen og velet som sameiet er medlem av. Det vises i den forbindelse til tinglyste erklæringer om felles eierskap i gasstank med tilhørende ledningsnett, felles bruksrett til lekeplasser, gangveier og gjesteparkeringsplasser.

(6) Avsetting av midler tilpasses slik at den totale innestående kapital ikke er større enn ca 45 % av årlige felleskostnader for vanlig drift. Denne avsetningen gjelder ikke til større planlagte vedlikeholdsgjøremål.

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

Den enkelte seksjonseier skal den 20. 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 beslattes 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. Styret skal i tillegg ha to medlemmer og inntil to varamedlemmer.

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

(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 styreleder og ett styremedlem 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 ferdigstilling 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 9-2 (1).

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

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

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

- behandle styrets årsberetning
- 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 seksjonseiere 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 opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

### **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 nærstående 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. Brannsikkerhet**

(1) Leilighetene :

Leilighetene leveres med sprinkleranlegg og brannalarmanlegg. Disse anleggene skal ha avtale om service/ettersyn. Anleggene kan ikke endres av den enkelte seksjonseier.

Planløsning i den enkelte leilighet kan ikke endres uten at en brannteknisk vurdering utføres av kompetent foretak. Dette for å sikre at alle branntekniske krav oppfylles.

Leilighetsdør kan ikke ha smekklås. Dette for å sikre tilbakerømning.

Leilighetsdør skal ha brannklasse minimum EI30CS – og skal ha dørpumpe/selvlukker.

(2) Sameiet:

Sameiet leveres med sprinkler-, brannalarmanlegg, trykksettingsaggregat og røykluke. Omfang, dekningsområde eller kapasitet kan ikke reduseres uten etter forutgående særskilt brannteknisk vurdering av kompetent foretak.

Sameiet er ansvarlig for installasjon, vedlikehold og drift, herunder avtale om service og evt. abonnementsavgift for brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, trykksettingsaggregat og røykluke. Ansvarer gjelder også i leilighetene.

## **11. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

## **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.

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**BOLIGSAMEIET SKJÆRET TERRASSE II**

Skjæret boligsameie har som mål å skape trygghet og trivsel i et tolerant og inkluderende bomiljø, der vi respekterer hverandre, og jobber sammen for et trygt og godt bofellesskap.

Styret har i møte 09.03.2012 foreslått følgende hus-ordensregler.

Hus-ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter Sameiets leiligheter.

Bruk eller disponering av leiligheter og eiendom, skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og hus-ordensregler, under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer.

Ved fremleie av leilighet der leiligheten stilles til disposisjon for andre, skal disse gjøres kjent med de gjeldene vedtekter og hus-ordensregler.

Din bolig med tilhørende boder, garasje og eiendom skal brukes til boligformål.

Husdyrhold tillates under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Husdyr skal føres i bånd på fellesarealene inne og ute, og etterlatenskaper skal fjernes. Skade som husdyr påfører fellesarealene inne og ute, skal erstattes og settes i orden av husdyrets eier.

Installasjoner på fasader godtas til en viss grad, men det skal søkes styret før endringer gjennomføres. Dette gjelder blant annet markiser, persiener, parabol osv.

Bruk av kullgrill(1)/bålpanne(3) på terrassen er ikke tillatt.

Hver leilighet skal utføre visuell kontroll av gassanlegget som hører leiligheten til. I følge Inspecta skal dette gjøres hver uke. (2)

**Trappeoppgang og inngangspartier skal ikke ha en fast møblering/oppbevaring. (4)**

Det skal være ro mellom 24.00 og 07.00.

Bygningsarbeid, vedlikehold og støyendeatferd bør bare skje mellom 07.00 – 20.00, på hverdager.

Parkering skal så langt det går skje i garasjen. Det er ikke tillatt å parkere rett utenfor inngangspartiet. Det bør være reservert for korttidsopphold ved varetransport.

Kjøretøy som står parkert skal ikke ha motoren i gang på grunn av eksos og støy.

Dugnader kan avtales av styret/sameiet. Styret oppfordrer alle til å ta del i dugnaden.

Hold orden etter best mulig evne, sjekk takrenner på terrasse og ned-løp, alle bidrar til orden i gangen, gjør ditt beste til hjelp for deg og dine naboer.

Alle røykere henstilles til å bruke askebeger slik at det ikke blir liggende sneiper på fellesarealer eller naboens terrasse. Alle må ta ansvar for å riste matter, feie foran inngangsparti, holde det ryddig i søppelrom og ellers på fellesarealer.

Utgangsdøren skal alltid være låst.

**Styret 09.03.2012**

**Endring 05.05.2015 (1)**

**Endring 20.04.2016 (2)**

**Endring 26.04.2018(3,4)**

## INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

Som boligeier i et sameie er man i juridisk forstand eier av en sameieandel, som kalles en eierseksjon. Det innebærer enerett til bruk av en eller flere boliger i sameiet, og rett til bruk av sameiets fellesområder. Et sameie er ikke et selskap, men en sammenslutning av eiere.

### GEBYR VED EIERSKIFTER:

Selger må betale gebyr for eierskifte av ny seksjonseier med fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 384,- inkl. mva. (Lov om eierseksjoner § 63 a).

### ANDRE OPPLYSNINGER:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Husdyrhold må normalt godkjennes av sameiets styre før innflytting. Se sameiets ordensregler.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

### HVA DEKKES AV FELLESKOSTNADENE?

For opplysninger som ikke fremkommer i regnskap eller budsjett kontakt styreleder.

Hønefoss, januar 2024

Ringbo BBL

# Protokoll årsmøte 2024 Skjæret Terrasse II Boligsameie

Dato og tid: 17.april 2024 kl 18:00

Møtested: Solveig og Knut Ringnes

## Saksliste

### 1. Konstituering.

- a. Valg av møteleder: Åge Kålhus ble valgt
- b. Valg av sekretær: Randi Høgshaug ble valgt
- c. Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Valgt ble Pål Fossheim og Ronny Hansen som undertegner protokoll sammen med møteleder Åge Kålhus.
- d. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter: Det møtte 10 stemmeberettiget. Det var ingen fullmakter.
- e. Godkjenning av innkalling: Innkallingen er godkjent
- f. Godkjenning av sakliste: Sakliste er godkjent.

2. **Godkjenning av årsregnskap for 2023:** Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. **Budsjett og felleskostnader for 2024:** Budsjett og felleskostnader for 2024 ble godkjent.

4. **Årsmelding 2023:** Årsmelding for 2023 tas til etterretning.

5. **Godtgjørelse til styret:** Forslag fra styret er kr. 40.000,- En av eierne foreslo en godtgjørelsen på kr. 30.000,- Det ble avstemming der flertallet stemte for kr. 30.000  
Vedtak: Godtgjørelse for 2024 blir kr. 30.000,-

6. **Innmeldte saker fra eiere:** Innmeldt sak om mulighet for sykkelparkering ble trukket.

### 7. Valg

- a. Valg av medlemmer til styre: Valgkomiteens innstilling var Knut Ringnes som tok gjenvalg som styremedlem. Knut Ringnes ble valgt.
- b. Valg av styreleder: Valgkomiteens innstilling var Åge Kålhus som tok gjenvalg som styreleder. Åge Kålhus ble valgt.
- c. Valg av varamedlemmer til styret: Valgkomiteens innstilling var Adam Lapinski som tok gjenvalg. Adam Lapinski ble valgt.
- d. Valg av valgkomite: Radek Bednarz (som tok gjenvalg) og Ingrid Steffensen.

Rett protokoll bekreftes:



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Selte

Dato utkjørt: 07.10.24 Side 1 av 2

Skjæret Terrasse 2 Boligsameie	<b>Vår ref.:</b> 403/7	<b>Fødselsdato eier:</b> 02.12.1948
Skjæret 3	<b>Type:</b> SAMEIE	
3410 SYLLING	<b>Eiere:</b> Toril Berge	
<b>Organisasjonsnr:</b> 997 761 529	<b>Seksjonsnr:</b> 7	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>2 845</b>	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 246
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99
Måler:	Gass Skjæret Terrasse 2 Boligsameie: Enhet: 403/7 ( 4031 - 5)	500

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Åge Kålhus  
Adresse: Skjæret 3  
Postnr/-sted: 3510 HØNEFOSS  
Telefon: Mob.: 91339905  
E-post: aage@noredb.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 07.10.2024

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2011  
Gårds/bruksnr: 193/33  
Bygningstype: Terrasseblokk  
Feste/eiet tomt: Eiet  
Tomteareal: 2319.2

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marianne Selte

Dato utkjørt: 07.10.24 Side 2 av 2

Skjæret Terrasse 2 Boligsameie

**Vår ref.:** 403/7

**Fødselsdato eier:** 02.12.1948

Skjæret 3

**Type:** SAMEIE

3410 SYLLING

**Eiere:** Toril Berge

**Organisasjonsnr:** 997 761 529

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

**LIER KOMMUNE**[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)Postboks 205  
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00  
Telefax: 32 22 01 01  
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

**0100 Eiendomsbetegnelse**

---

Gårdsnr:	<b>193</b>	Bnr:	<b>33</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>7</b>
Adresse:	<b>Skjøret 3, 3410 Sylling</b>						
Eier:	<b>Toril Berge</b>						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	<b>Beregnet areal: 2319 m2</b>						

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

---

**0200 Bygningsstatus**

---

Bruksareal:	<b>M2? Må måles opp.</b>
Byggtype:	<b>Leilighet i boligblokk.</b>
Angivelse av alder:	<b>2008.</b>

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	<b>Nei.</b>
---	-------------

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

---

**1000 Brukstillatelse og ferdigattest**

---

	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Ja
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

---

**Merknad:**





# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

<b>Kommunenr.</b>	3312	<b>Gårdsnr.</b>	193	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Skjæret 3, 3410 SYLLING								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 630,19 kr
Vann	2 796,15 kr
<b>Sum</b>	<b>5 426,34 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	11 m3	29,65 kr	1/1	0 %	326,15 kr	652,30 kr
Målt forbruk avløp	11 m3	49,23 kr	1/1	0 %	541,48 kr	1 082,95 kr
Årsavgift vann fastledd	1 stk	1 988,75 kr	1/1	0 %	1 988,75 kr	1 325,83 kr
Årsavgift avløp fastledd	1 stk	1 527,50 kr	1/1	0 %	1 527,50 kr	1 018,32 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 383,88 kr</b>	<b>4 079,40 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## LIER KOMMUNE

Postboks 205  
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax: 32 22 01 01

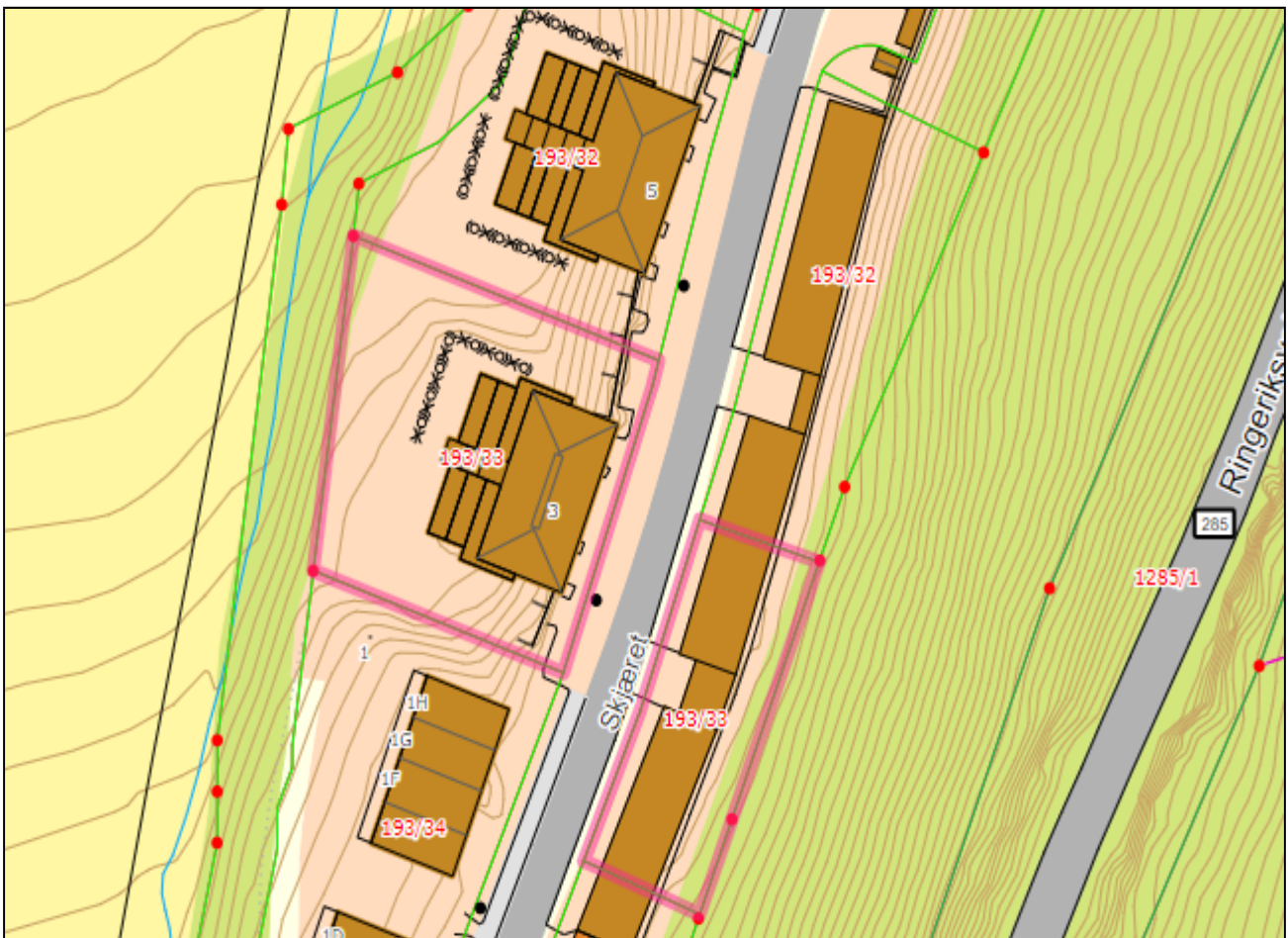
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>193</b>	Bruksnr.	<b>33</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>7</b>
Adresse:	<b>Skjæret 3, 3410 Sylling</b>						

### 0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.  
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målestokkriktig.



## LIER KOMMUNE

Postboks 205  
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00  
Telefax: 32 22 01 01

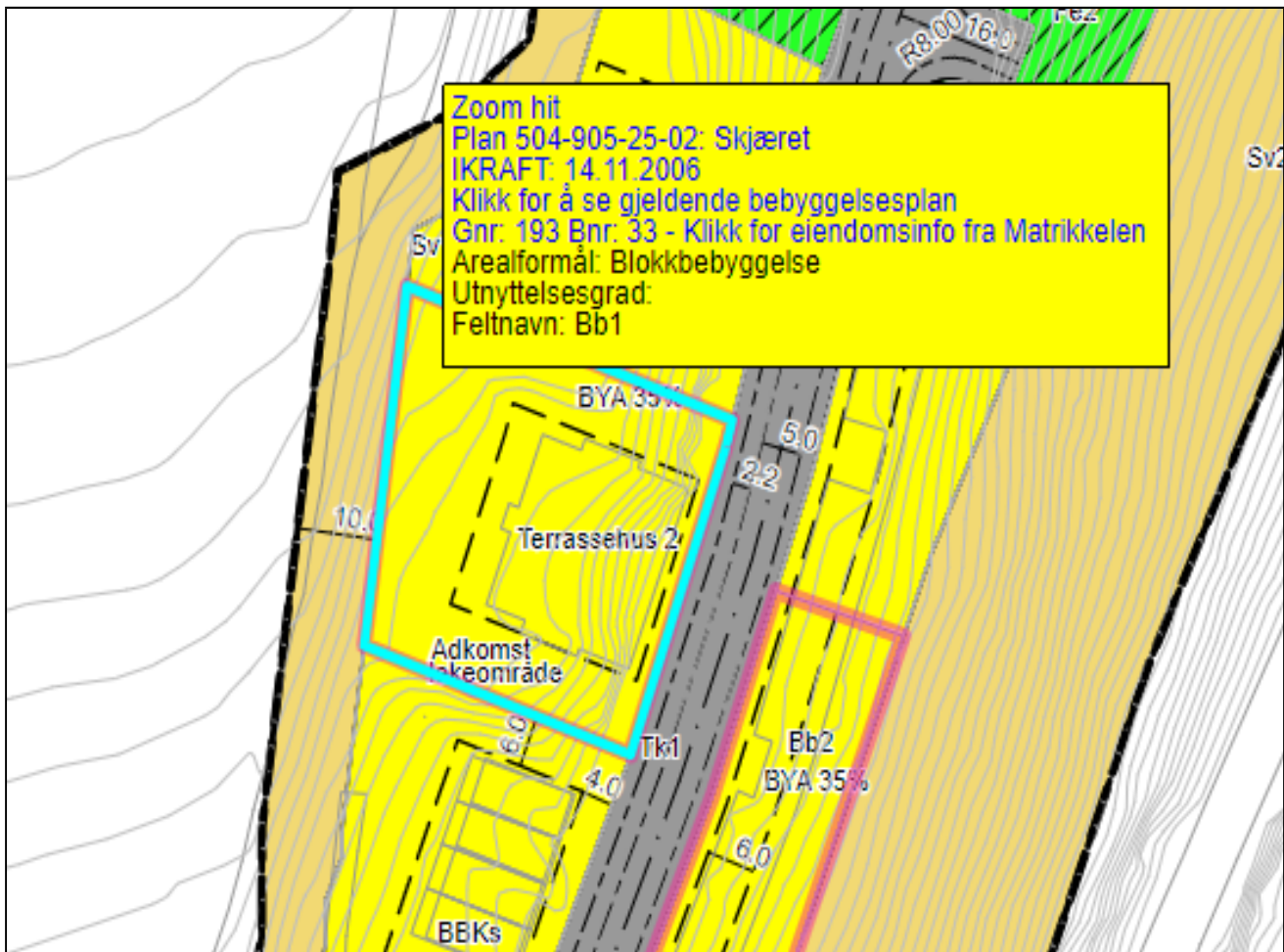
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>193</b>	Bruksnr.	<b>33</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>7</b>
Adresse:	<b>Skjæret 3, 3410 Sylling</b>						

### 0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.  
Grensar på kartet er ikkje rettsgyldige og kartet er ikkje målestokkriktig.



## LIER KOMMUNE

Postboks 205  
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax: 32 22 01 01

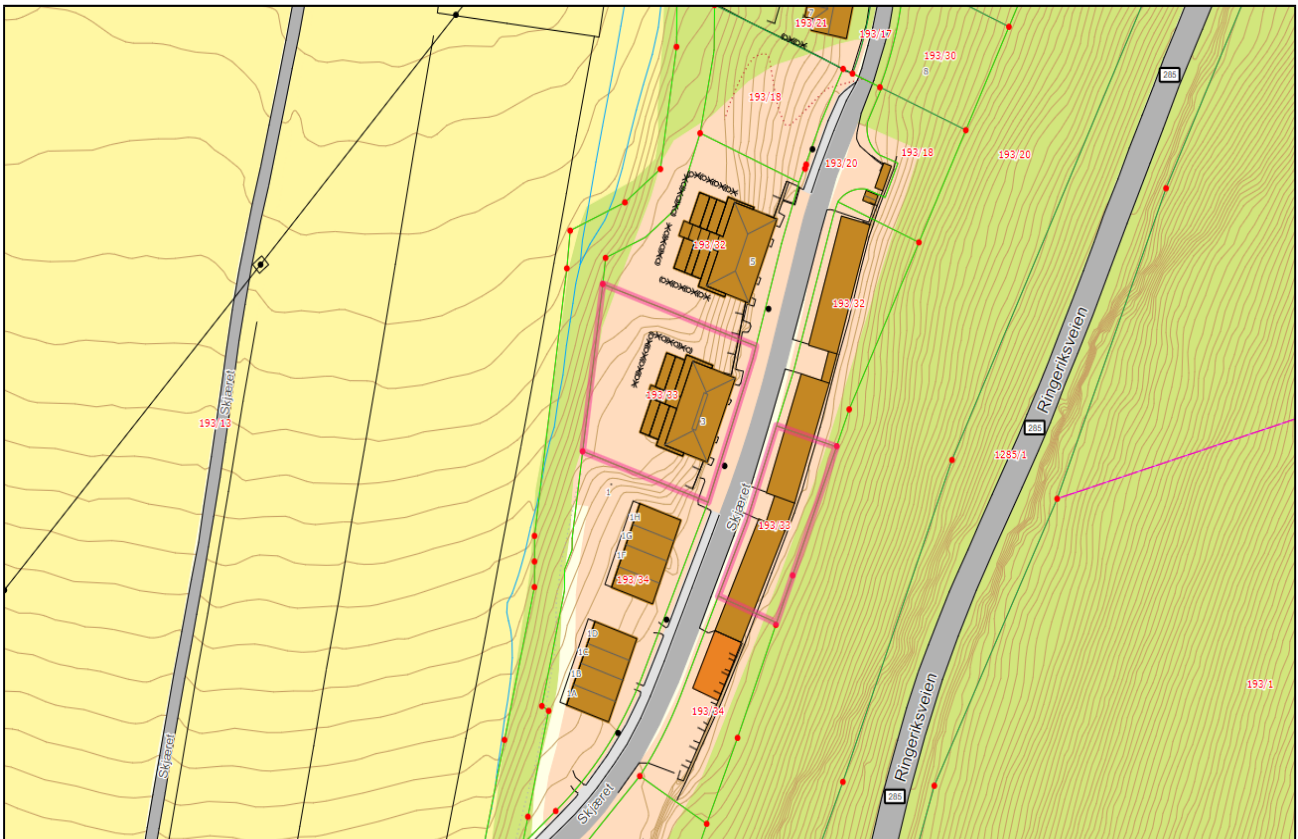
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>193</b>	Bruksnr.	<b>33</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>7</b>
Adresse:	<b>Skjæret 3, 3410 Sylling</b>						

### 0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.  
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke målestokkriktig.

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205  
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax: 32 22 01 01

E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>193</b>	Bnr.	<b>33</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>7</b>
Adresse:	<b>Skjæret 3, 3410 Sylling</b>						

### 1350 Reguleringsplan

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

#### Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider ([www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)), eller følg denne linken: <https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv>, endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

UTEPLASS/HAGE

(1)

BOD  
2.9m<sup>2</sup>

BOD  
2.9m<sup>2</sup>

(2)

1500

(3)

1000

himling

KJ/OPPHOLD  
45.9m<sup>2</sup>

LEIL. 101  
BRA 134m<sup>2</sup>

(4)

1500

(5)

1000

(6)

1500

SOV 3  
9.4m<sup>2</sup>

(7)

1000

(8)

900

SOV 2  
8.9m<sup>2</sup>

BOD/KJØL  
3.1m<sup>2</sup>

BOD/KJØL  
3.1m<sup>2</sup>

(9)

1600

SOV 1  
14.7m<sup>2</sup>

BAD/VASK  
5.0m<sup>2</sup> himling

BAD/VASK  
5.0m<sup>2</sup> himling

(10)

2500

HALL/GANG  
22.3m<sup>2</sup>

GARD  
4.6m<sup>2</sup>

BOD  
5.0m<sup>2</sup>

HØIS

TRAPPEROM  
17.6m<sup>2</sup>

(11)

5500

BAD  
8.3m<sup>2</sup>

himling

(12)

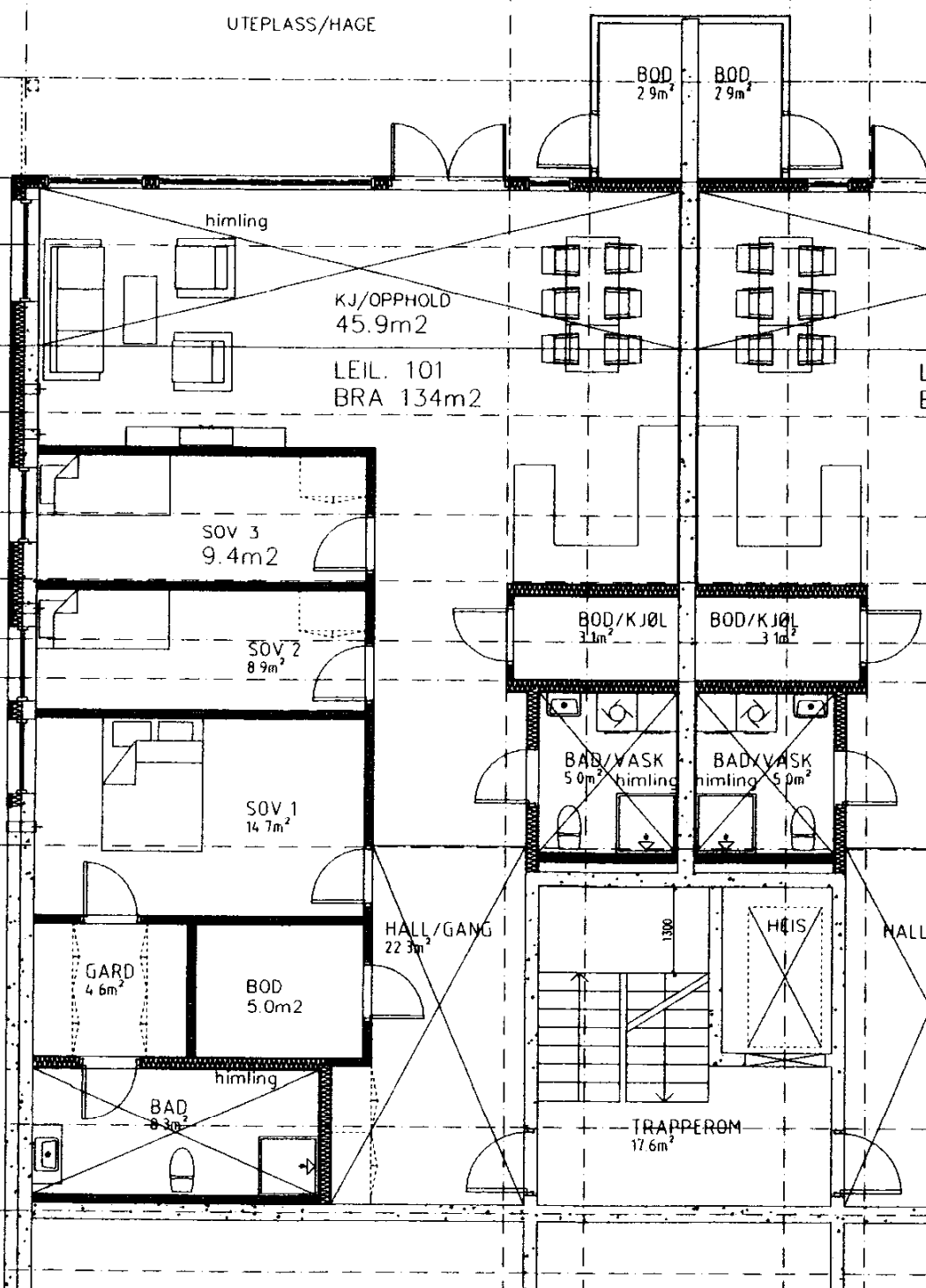
3900

(13)

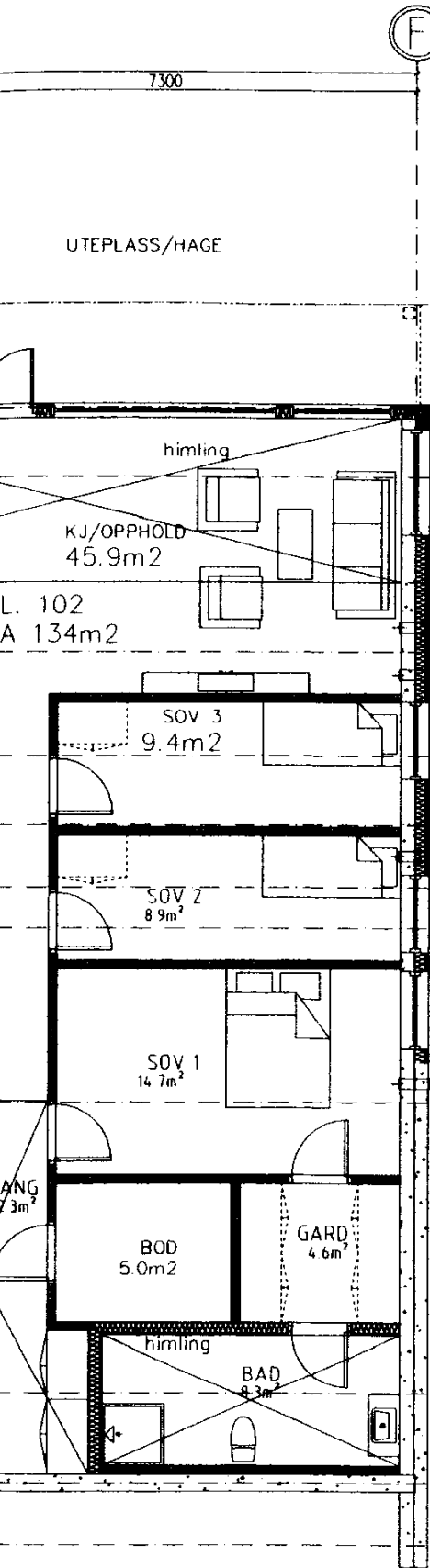
(14)

20900

3900



alle  
 kopiert fra A3 til A4  
 for innstanning



E 1.1

Orientering 						
	REV	INDEX	AKT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Byggher: SKJÆRET UTVIKLING AS						
Forfatter: 18.12.07 0605-101	Emne / Tegnet av: GF / CF	Godkjent av: GF	Skala: 1:100	<b>FAKO</b> BOKS 118 3480 LEP TEL: 32 85 74 54 FAX: 32 84 50 18		
	Filnavn: 0605-101	Arkiv: 101-3	Prosjekt nr: 0605			
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDESTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			1 ETASJE LEIL. 101 OG 102	Erstatning nr: Tegningsnr: A.1.0605-101	Godkjent av: Inngitt

(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

(9)

(10)

(11)

(12)

(13)

(14)

1500

1000

1500

1000

1500

1000

900

600

2500

5500

3900

20900

TERRASSE  
33.7m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

himling

KJ/OPPHOLD  
4.8m<sup>2</sup>

KJ/OPPHOLD  
4.8m<sup>2</sup>

LEIL. 201  
BRA 109m<sup>2</sup>

LEIL. 202  
BRA 109m<sup>2</sup>

SOV 3  
7.0m<sup>2</sup>

SOV 2  
7.0m<sup>2</sup>

SOV 1  
11.4m<sup>2</sup>

BOD  
6.2m<sup>2</sup>

BOD  
6.2m<sup>2</sup>

BAD/VASK  
4.7m<sup>2</sup>

BAD/VASK  
4.7m<sup>2</sup>

GANG/HALL  
14.4m<sup>2</sup>

GANG  
14.4m<sup>2</sup>

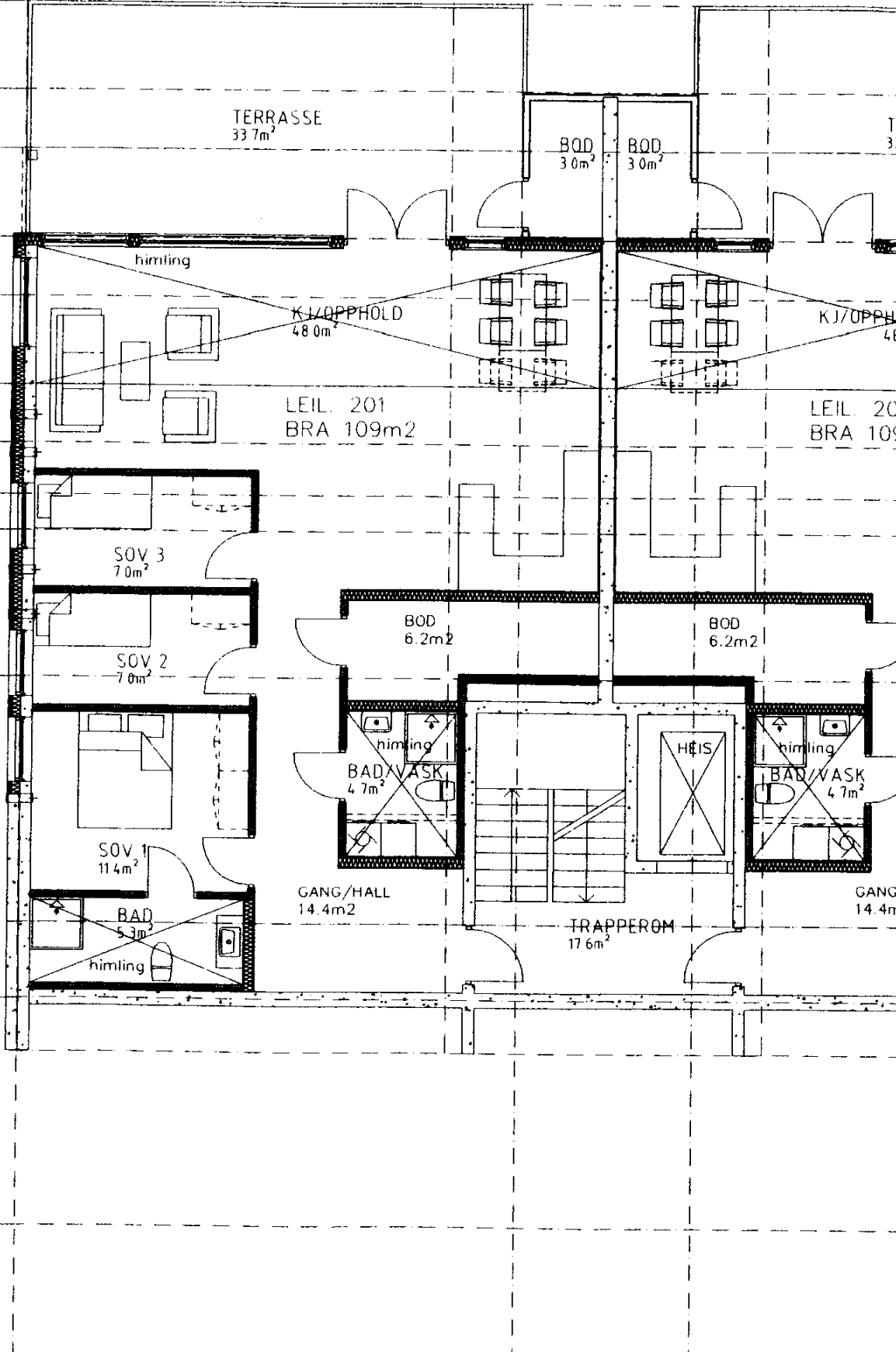
BAD  
5.3m<sup>2</sup>

TRAPPEROM  
17.6m<sup>2</sup>

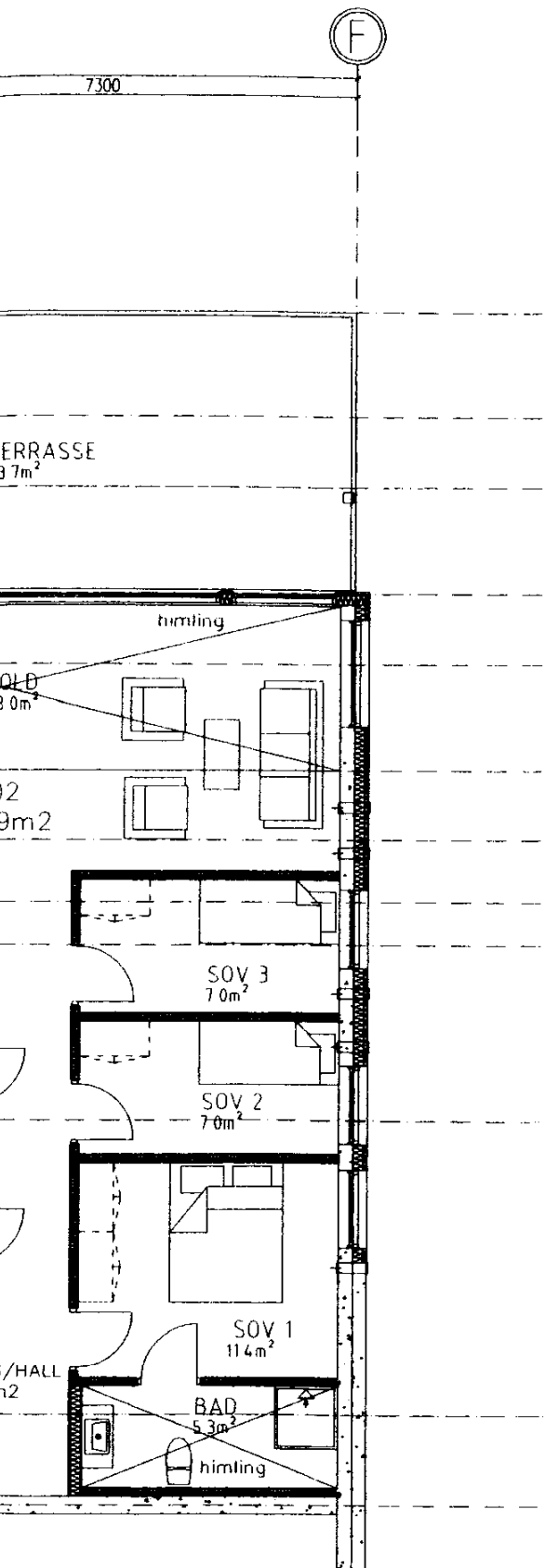
himling

himling



himling

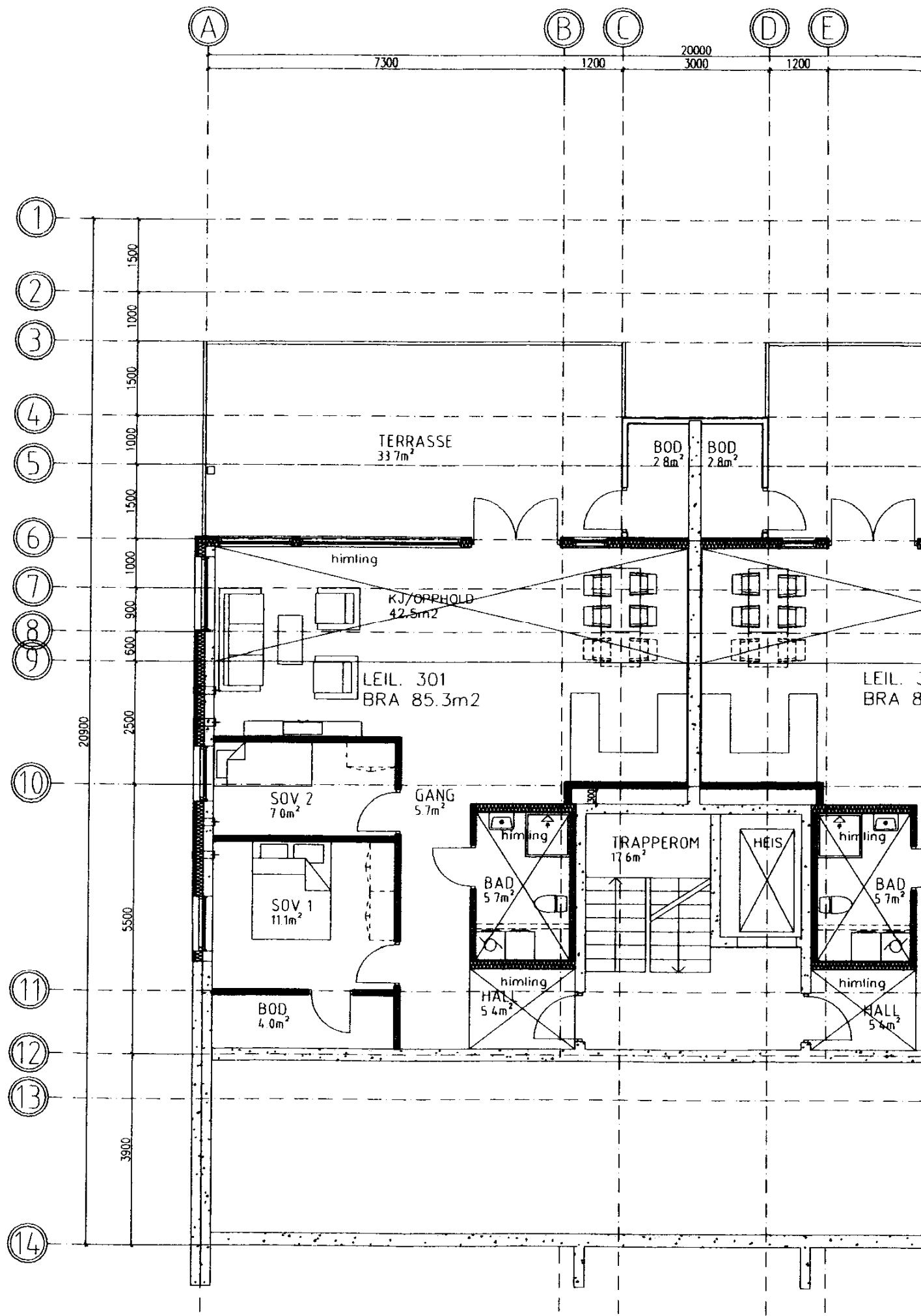


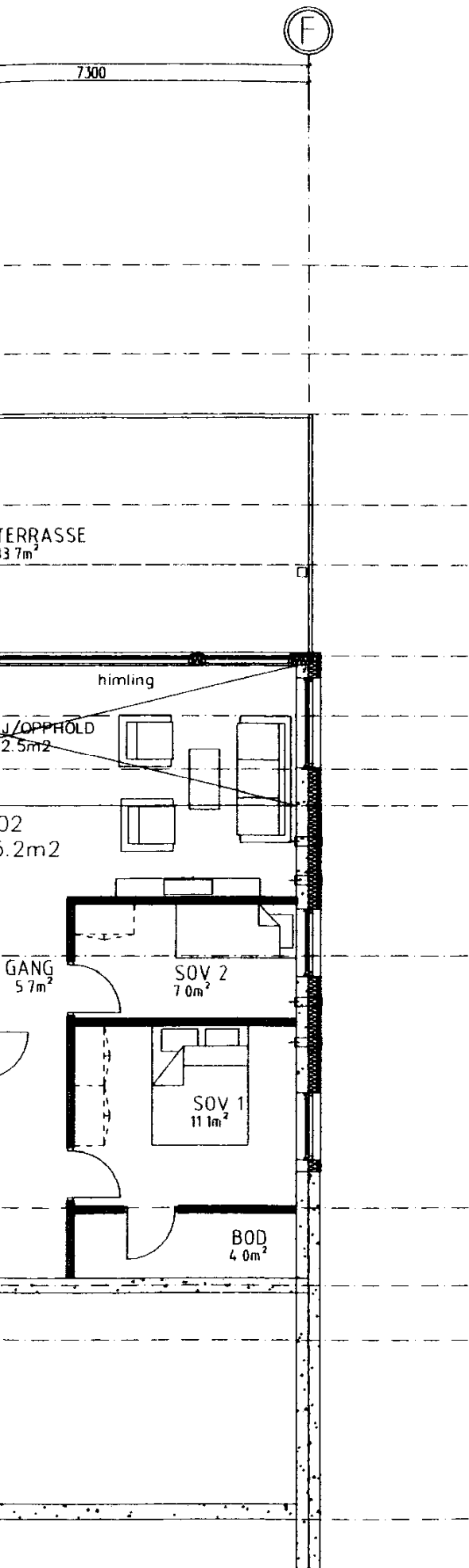




E1.2

	<table border="1"> <tr> <th>REV</th> <th>INDEX</th> <th>ANT.</th> <th>ENDRINGEN GÆLDER</th> <th>SIGN.</th> <th>DATE</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>				REV	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE						
	REV	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE										
Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Byggher: SKJÆRET UTVIKLING AS																
Tegningstype:	Date:	Skisse / Tegnet av:	Godkjent av:	Skala:	 <small>BOKS 108 3400 LEB          TLF: 52 99 79 04          FAX: 52 92 50 92</small>											
	18.12.07	GF / CF	GF	1:100												
	Filem:	Arkiv:	Prosjekt nr:	Erstatning for:      Erstatet av:												
	0605-102	102-2	0605	Tegning:												
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			2 ETASJE LEIL. 201 OG 202 A.2.0605-102												
Tegning:		Side:		Bløtting:												





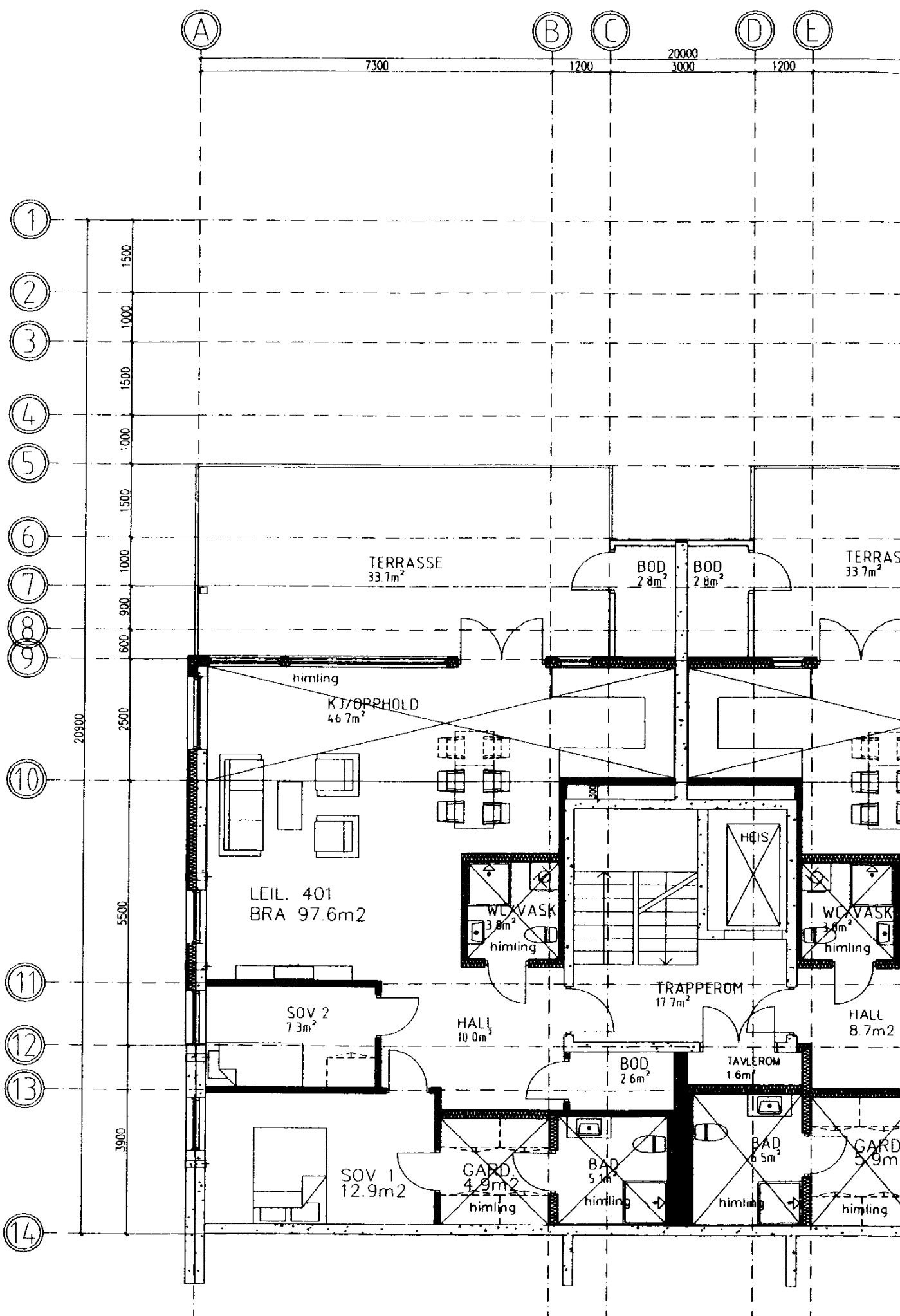
E 1.3

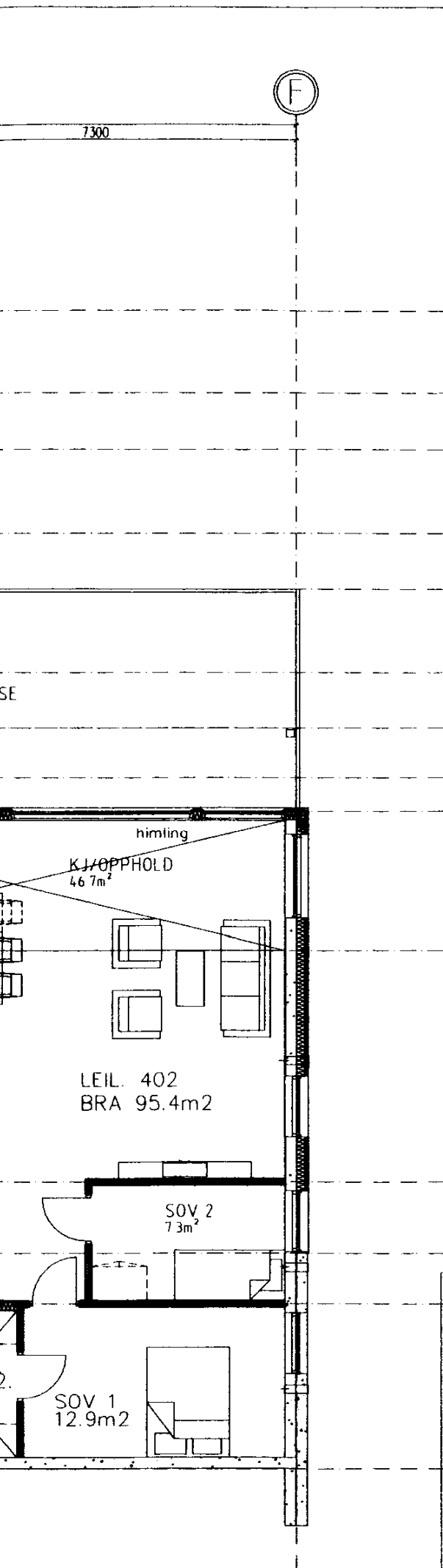
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATE

Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING  
 Oppdrag: SKJÆRET UTVIKLING AS

Dato	Sendt / Tegn. nr.	Gediget nr.	Måsstokk	<b>EAKO</b> BOKS 110 3405 L&S TEL: 52 84 74 00 FAX: 52 84 28 38
18.12.07	GF/CF	GF	1:100	
0605-103	103-2	0605		

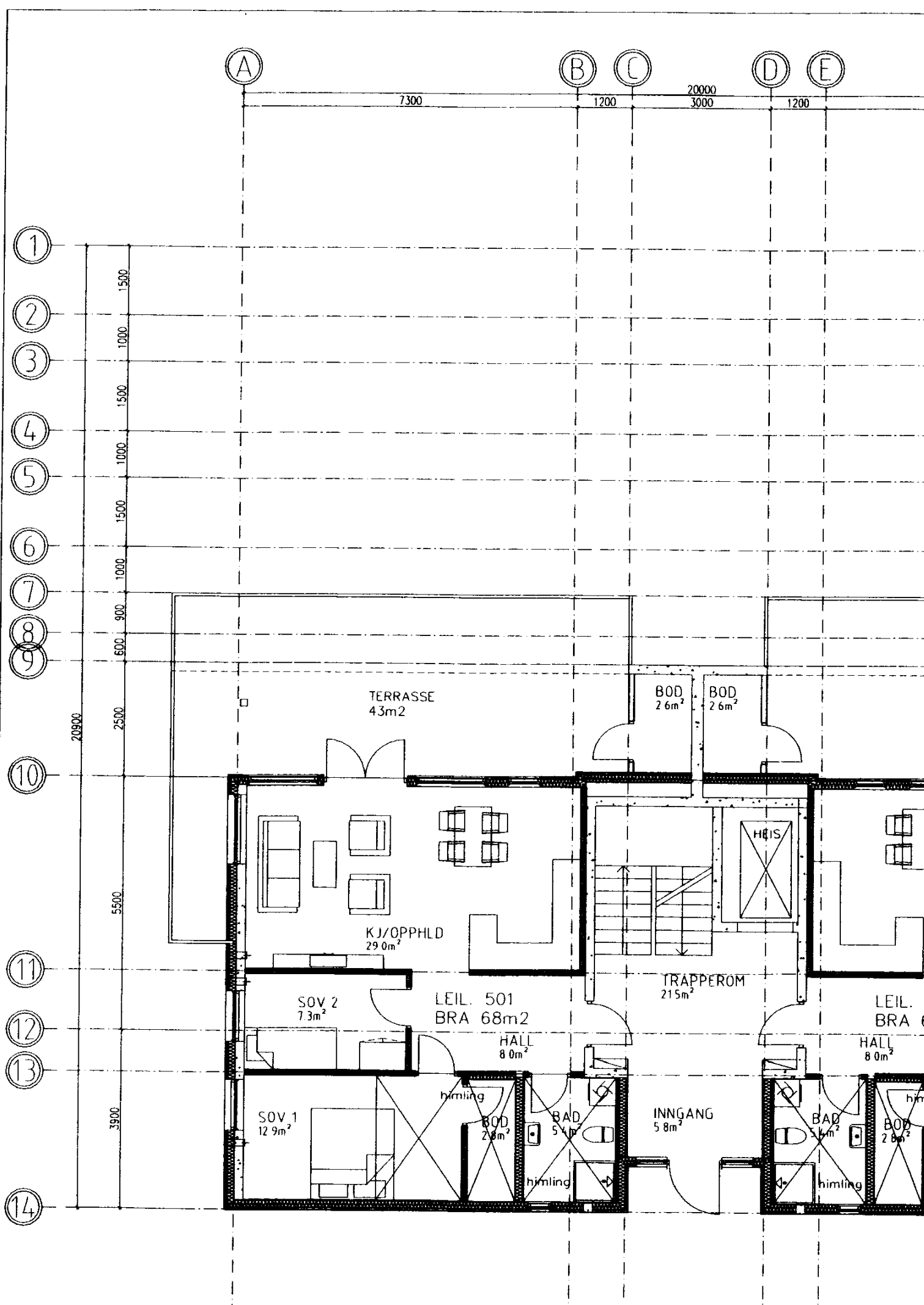
<input type="checkbox"/> DOKUMENTASJONSTEGNING <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING <input type="checkbox"/> ANBUDSTEGNING <input checked="" type="checkbox"/> ANMELDELSESTEGNING <input type="checkbox"/> FORELØPIG TEGNING	3. ETASJE LEIL. 301 OG 302	Etablert for:      Erstatet av: Egetegnet:      A.3.0605-103





	<table border="1"> <tr> <td>REV. NØDEL</td> <td>ART.</td> <td>ENDRINGEN GÆLDER</td> <td>SIGN.</td> <td>DATE</td> </tr> </table>				REV. NØDEL	ART.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE
	REV. NØDEL	ART.	ENDRINGEN GÆLDER	SIGN.	DATE				
Prosjekt: SKJØRET - TERRASSEHUS SYLLING Oppgave: SKJØRET UTVIKLING AS									
Forarbeider:	Date:	Kont./Tegnet av:	Godkjent av:	Skala:	<b>FAKO</b> BOKS 130 3000 LER TLF: 32 84 74 50 FAKS: 32 84 58 76				
	18.12.07	GF/CF	GF	1:100					
	Prosjekt:	Arbeid:	Prosjekt nr.:		Erstatning nr.:				
	0605-104	104-2	0605						
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			4. ETASJE LEIL. 401 OG 402	Tegning nr.: <b>A.4.0605-104</b>				
Tegning:		Skala:		Dato:					

E1.4



(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000

3000

1200

(1)

1500

(2)

1000

(3)

1500

(4)

1000

(5)

1500

(6)

1000

(7)

1500

(8)

600

(9)

900

20900

2500

(10)

5500

(11)

(12)

(13)

(14)

3900

TERRASSE  
43m<sup>2</sup>

BOD  
2.6m<sup>2</sup>

BOD  
2.6m<sup>2</sup>

KJ/OPPHLD  
29.0m<sup>2</sup>

HÆIS

SOV 2  
7.3m<sup>2</sup>

LEIL. 501  
BRA 68m<sup>2</sup>

TRAPPEROM  
215m<sup>2</sup>

LEIL. 50  
BRA 68m<sup>2</sup>

HALL  
8.0m<sup>2</sup>

HALL  
8.0m<sup>2</sup>

SOV 1  
12.9m<sup>2</sup>

BOD  
2.8m<sup>2</sup>

BAD  
5.4m<sup>2</sup>

INNGANG  
5.8m<sup>2</sup>

BAD  
4.1m<sup>2</sup>

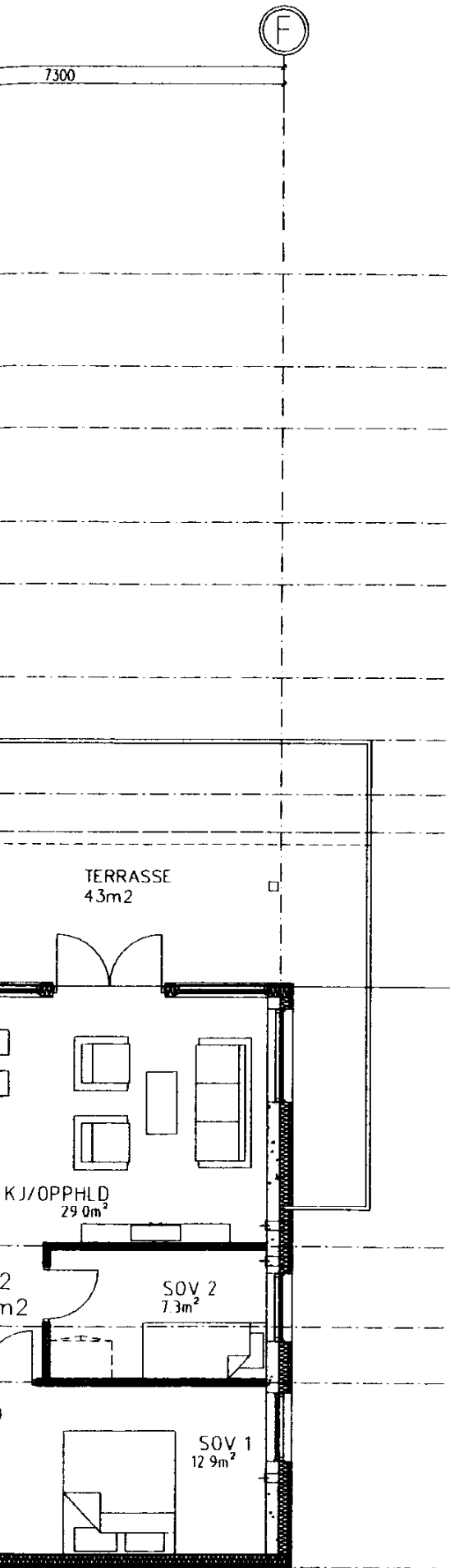
BOD  
2.8m<sup>2</sup>

himling


himling

himling

himling



E 1.5

Orientering 									
	REV	INDEK	ANT	ENGANGEN GÆLDER	SIGN	DATA			
Prosjekt: SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING Byggher: SKJÆRET UTVIKLING AS									
Forsøinger	Dato:	Konst./Fagst. nr:	Gulvløst nr:	Utsnitt:	<b>FAKO</b> Skjæret 1180 3460 L&A Tlf: 32 84 24 51 Fax: 32 84 50 10				
	18.12.07	GF/CF	GF	1:100					
	Filnr:	Årnr:	Prosjekt nr:			Erstatning nr:		Erstatet nr:	
	0605-105	105-3	0605	5. ETASJE		Tegning nr:		A.5.0605-105	
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING			LEIL. 501 OG 502		Indic:		Sjekkings:	

(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

(1)

1500

(2)

1000

(3)

1500

(4)

1000

(5)

1500

(6)

1000

(7)

900

(8)

600

(9)

2500

20900

(10)

5500

(11)

(12)

(13)

(14)

3900

TERRASSE  
30.2m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

BOD  
3.0m<sup>2</sup>

TERRASS  
30.2m<sup>2</sup>

HALL/STUE (SOV/KONTOR)  
36.7m<sup>2</sup> (6.4m<sup>2</sup>)

HEIS

LEIL. 601  
BRA 1.ETG 56m<sup>2</sup>  
TOTALT: 101m<sup>2</sup>

himling

TRAPPEROM  
17.7m<sup>2</sup>

LEIL. 602  
BRA 92.2m<sup>2</sup>

himling

BOD/GARD  
3.0m<sup>2</sup>

SOV 1  
9.7m<sup>2</sup>

SOV 1  
9.3m<sup>2</sup>

himling

BAD/VASK  
3.9m<sup>2</sup>

himling

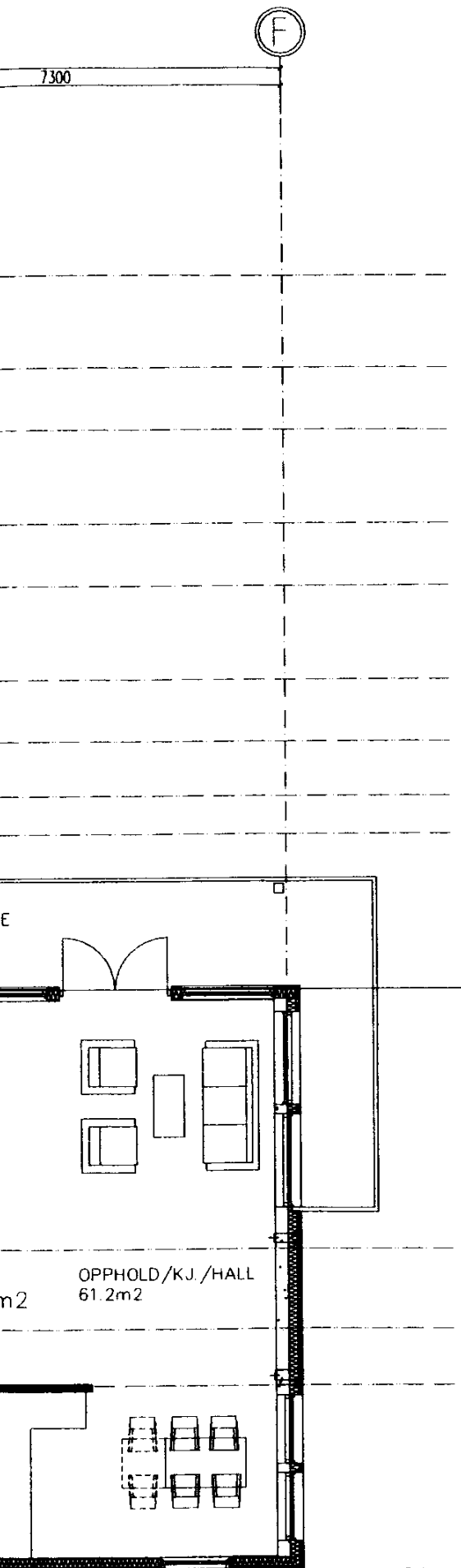
BAD  
4.7m<sup>2</sup>

KONTOR/ARB  
5.4m<sup>2</sup>

himling

BAD/VASK  
5.7m<sup>2</sup>





E1.0

REV.	INDEKS	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.	DATE
<b>Prosjekt:</b> SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING <b>Bygherre:</b> SKJÆRET UTVIKLING AS					
<b>Dato:</b> 18.12.07 <b>Plan:</b> 0605-106		<b>Form/Type nr:</b> GF/CF <b>Arkiv:</b> 106-3	<b>Skala:</b> GF <b>Prosjekt nr:</b> 0605	<b>Skala:</b> 1:100	
<b>Foranstøt:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; DOKUMENTASJONSTEGNING</li> <li>&gt; ARBEIDSTEGNING</li> <li>&gt; ANBUDSTEGNING</li> <li>&gt; ANMELDELSESTEGNING</li> <li>&gt; FORELØPIG TEGNING</li> </ul>				<b>Etasje:</b> 6. ETASJE <b>Leilighet:</b> LEIL. 601 OG 602	
<b>Erstatning for:</b>				<b>Erstatning nr:</b>	
<b>Tegningsnr:</b>				<b>Tegningsnr:</b> A.6.0608-106	
<b>Rev.:</b>				<b>Rev.:</b>	



(A)

(B)

(C)

(D)

(E)

7300

1200

20000  
3000

1200

(1)

1500

(2)

1000

(3)

1500

(4)

1000

(5)

1500

(6)

1000

(7)

900

(8)

600

(9)

20900

2500

(10)

5500

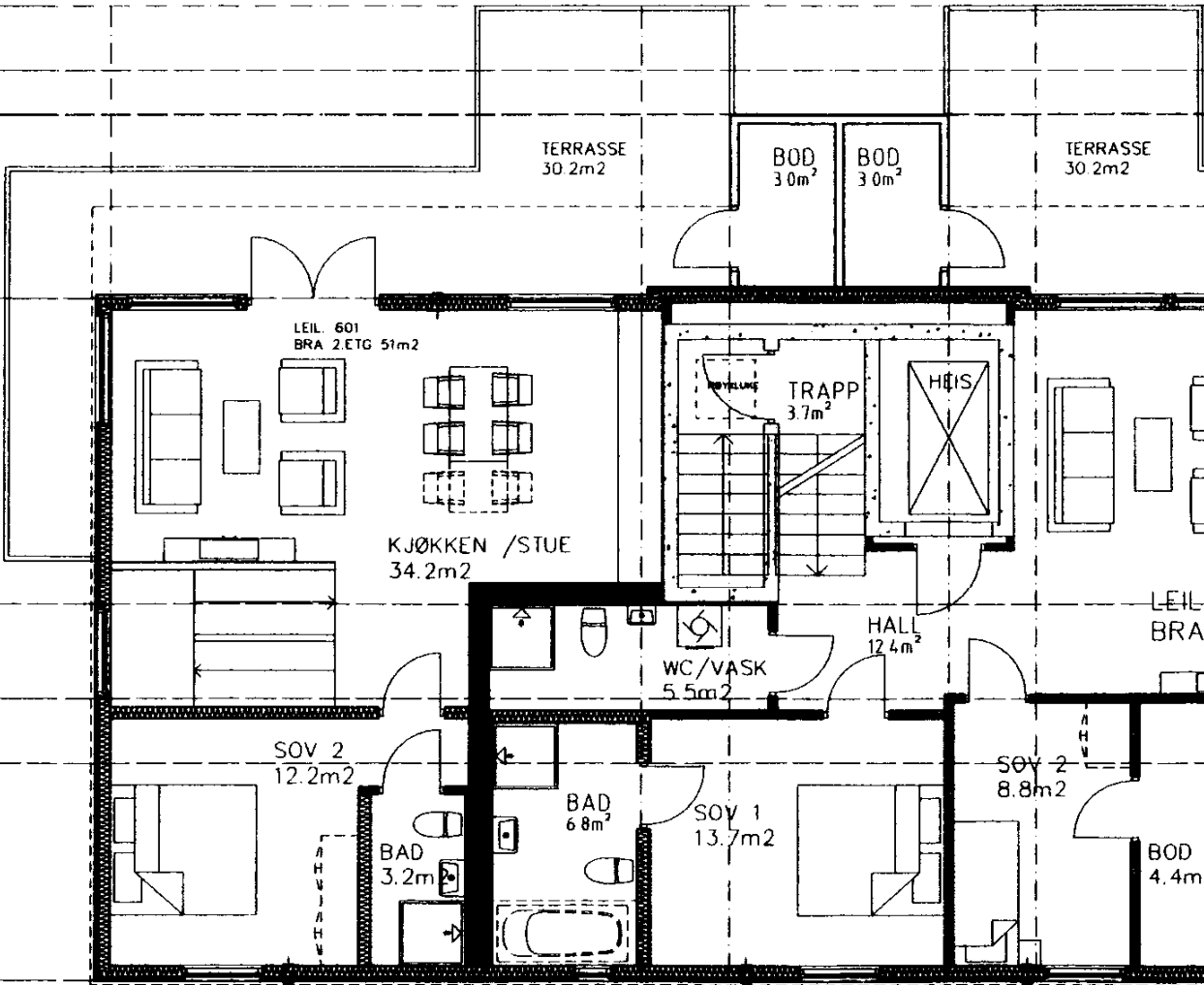
(11)

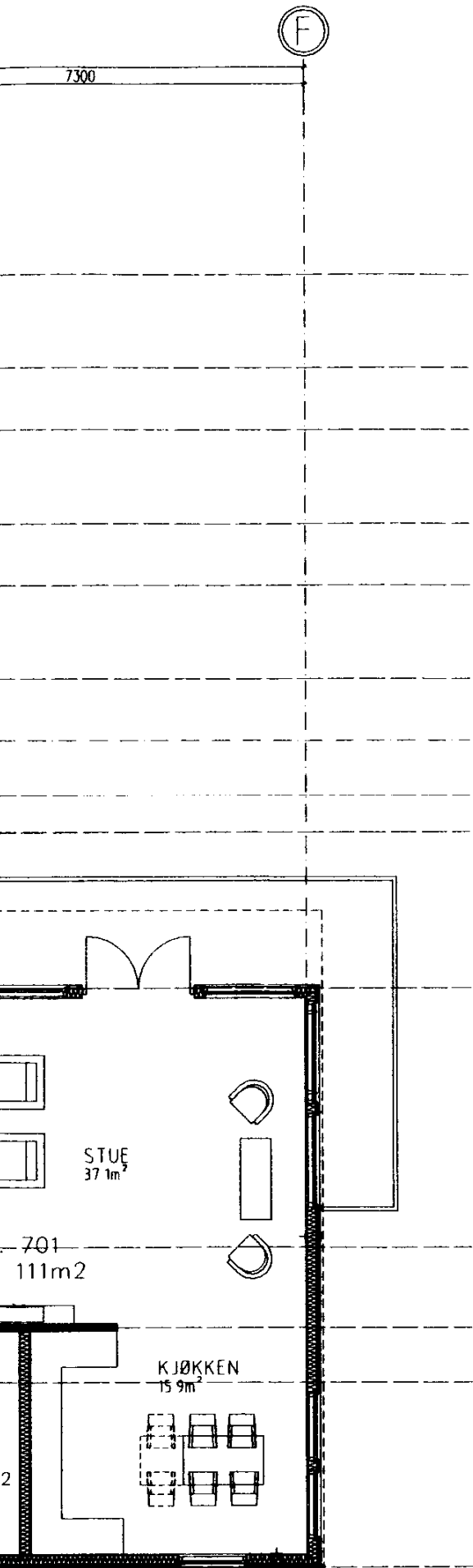
(12)

(13)

3900

(14)





E 1.7

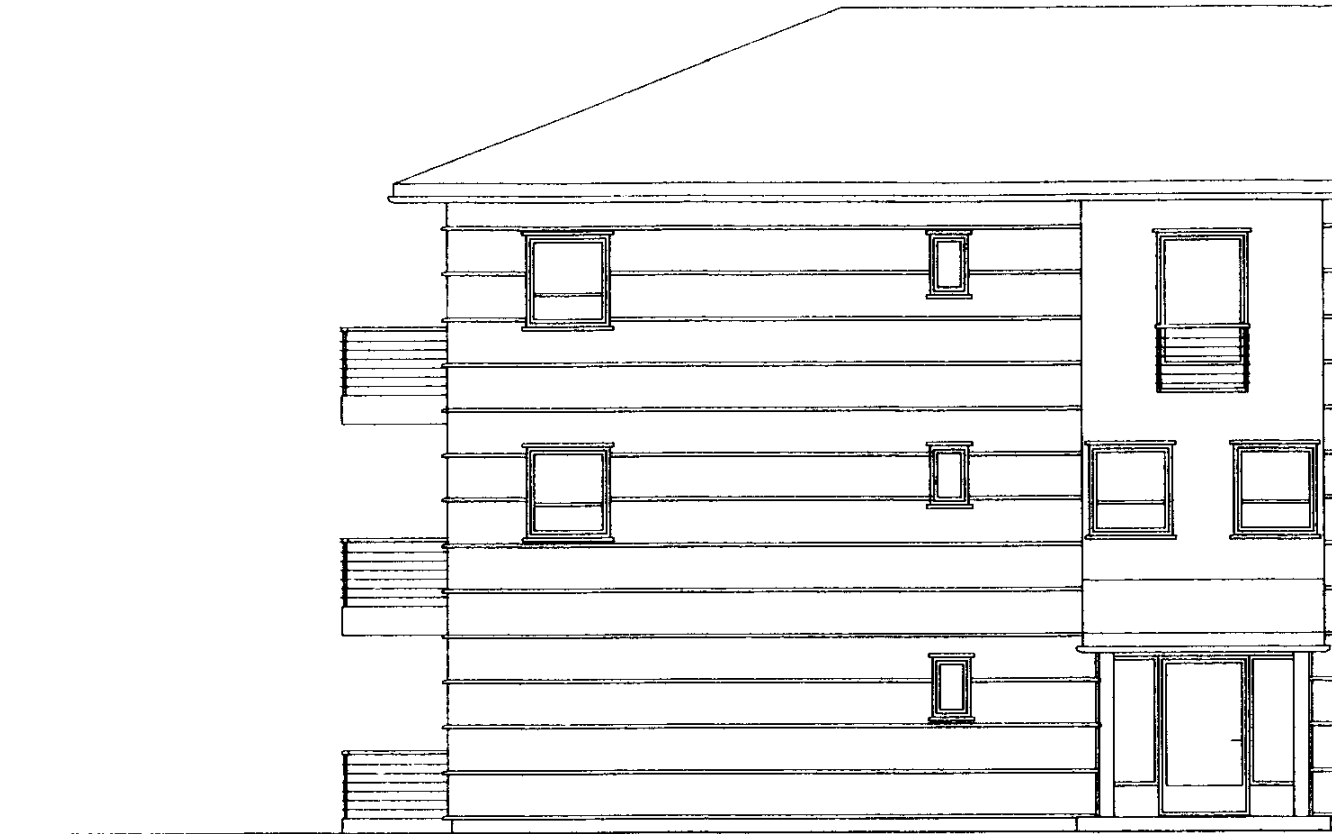
REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:		SIGN.	DATA
<b>Prosjekt:</b> SKJÆRET- TERRASSEHUS SYLLING <b>Byggherre:</b> SKJÆRET UTBYGGING AS						
<b>Dato:</b> 18.12.07 <b>Kunde/Prosjekt nr:</b> GF/CF <b>Overbygd av:</b> GF <b>Skala:</b> 1:100 <b>Flisnr:</b> 0605-107 <b>Autor:</b> 107-3 <b>Prosjekt nr:</b> 0605						
<b>Førstevalg:</b> > DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING					<b>Erkjennings nr:</b> 7.ETASJE LEIL. 701 <b>Erkjennings nr:</b> A.7.0605-107	
					<b>FAKO</b> <small>RODOLF FROD 1400 LER            TLF: 32 84 74 54            FAK: 32 84 50 10</small>	
					<b>Byggherre:</b> A.7.0605-107	

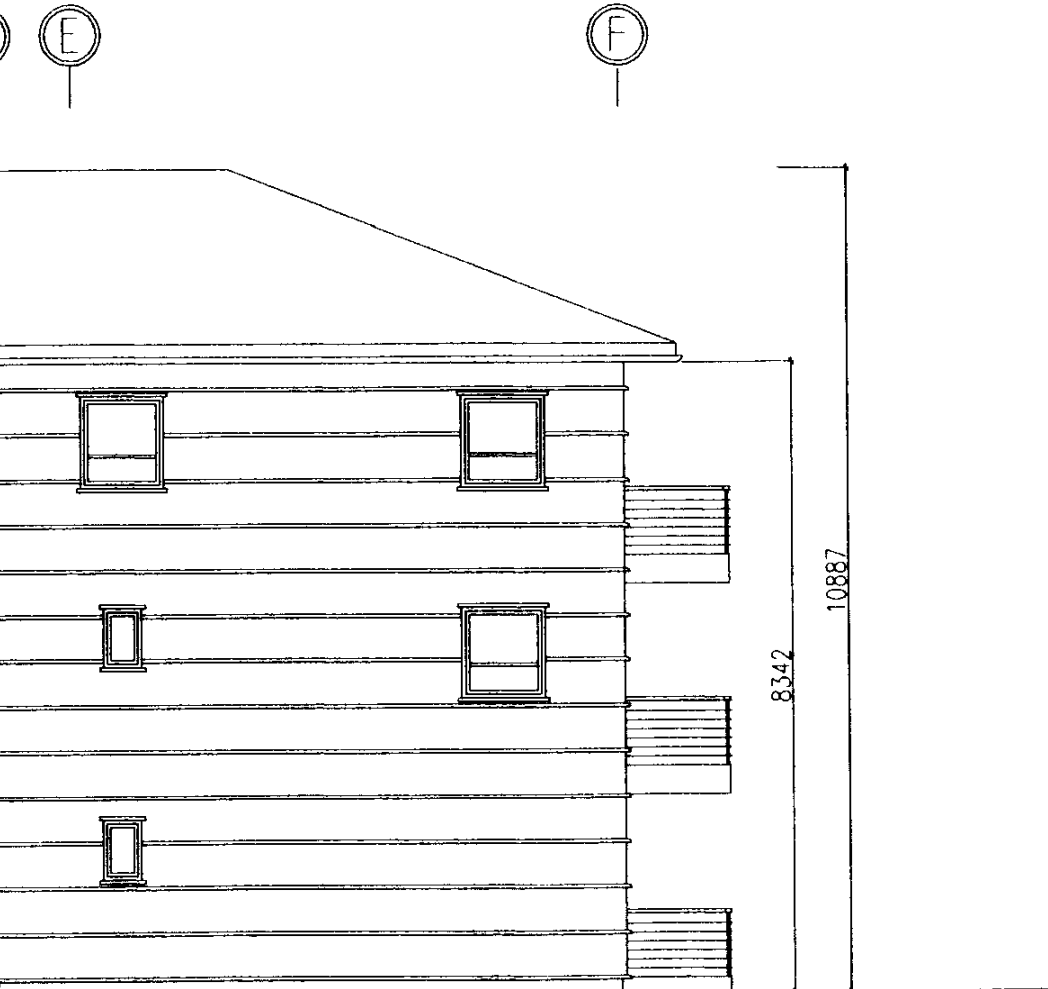
(A)

(B)


(C)

(D)





E.I.P

Disleksing		REV	INDEX	ART	ENDRINGEN GJELDER:		SIGN	DATE
Prosjekt:		SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING						
Byggher:		SKJÆRET UTVIKLING AS						
Funksjonsgrupper	Dato:	13.12.07	Kontr./Oppg. nr.:	GF / CF	Costplan nr.:	GF	 <small>BOKS 190 3400 LER          TEL: 52 84 20 24          FAX: 52 84 20 16</small>	
	Etter:	0605-180	Ans.nr.:	184-J	Prosjekt nr.:	0605	1:100	Erstatning nr.:
	DOKUMENTASJONSTEGNING		FASADE			Erstatlet nr.:		
	ARBEIDSTEGNING		ØST			Tegningsnr.:		
	ANBUDESTEGNING		TERRASSEHUS 1			A.F.0608-184		
ANMELDELSESTEGNING		Skala:		Inn:		Dagtype:		
FORELØPIG TEGNING								

F

E

D

C

B

22077

19532



A



E1.9

REV	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE
<b>Prosjekt:</b> SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING						
<b>Byggher:</b> SKJÆRET UTVIKLING AS						
<b>Dokumentasjon:</b>		<b>Dato:</b> 13.12.07	<b>Form/Type:</b> GF / CF	<b>Objekt nr:</b> GF	<b>Skala:</b> 1:100	<b>FAKO</b> BOKS 190 3400 LÅR T.V. 52 88 72 54 FAX 52 88 10 16
<input type="checkbox"/> DOKUMENTASJONSTEGNING		<b>Plan:</b> 0605-180	<b>Arkiv:</b> 183-1	<b>Prosjekt nr:</b> 0605		
<input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING		FASADE VEST TERRASSEHUS 1			<b>Erstatning for:</b>	<b>Erstatet av:</b>
<input type="checkbox"/> ANBUØSTEGNING					<b>Vegetasjon:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> ANMELDELSESTEGNING					<b>Publ.:</b>	<b>Beregnet av:</b>
<input type="checkbox"/> FORELØPIG TEGNING						

71

13

12

11

10

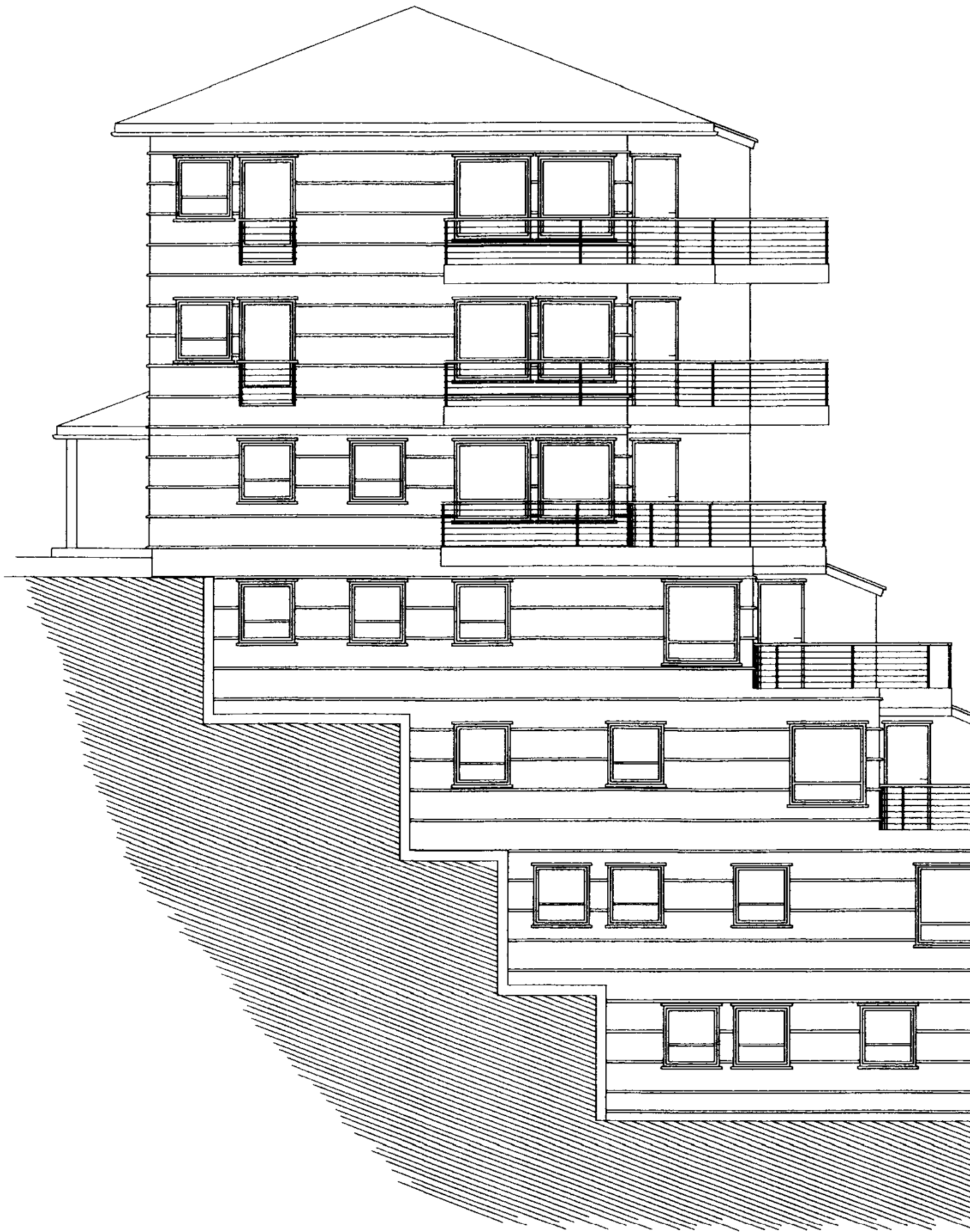
9

8

7

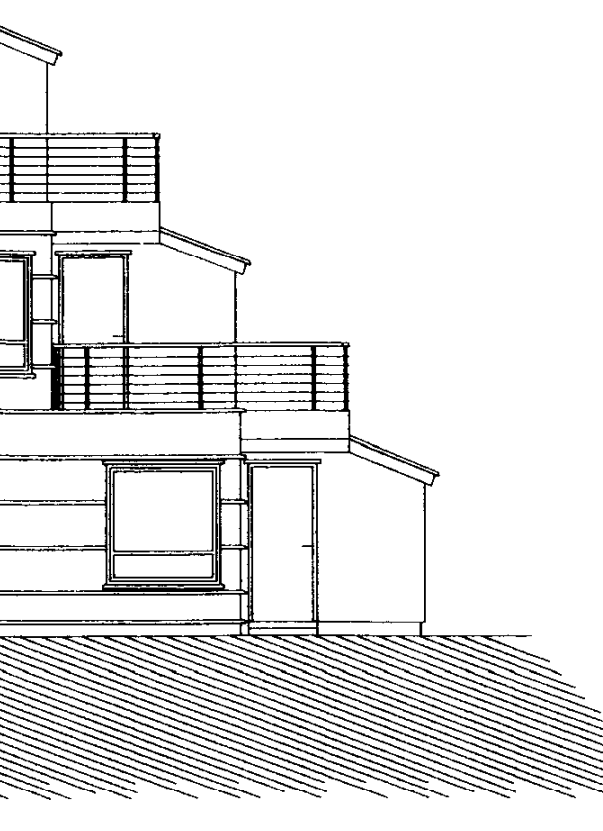
6

5






4 3 2 1



EM10

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SGN	DATO
<b>Prosjekt:</b> SKJÆRET - TERRASSEHUS SYLLING <b>Byggher:</b> SKJÆRET UTVIKLING AS						
<b>Blatt:</b> 131207		<b>Blade / Prosjekt nr:</b> GF / CF	<b>Enhetstyp nr:</b> GF	<b>Skala:</b> 1:100	 <small>BYGGES 1900 3000 LER            BVE: 02 04 24 54            FAX: 02 04 00 74</small>	
<b>Bladnr:</b> 0605-180		<b>Arb nr:</b> 182-1	<b>Prosjekt nr:</b> 0605			
<input type="checkbox"/> DOKUMENTASJONSTEGNING <input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING <input type="checkbox"/> ANBUDSTEGNING <input type="checkbox"/> ANMELDELSESTEGNING <input checked="" type="checkbox"/> FORELØPIG TEGNING				<b>FASADE NØRD TERRASSEHUS 1</b>		<b>Erstatning for:</b> <b>Tegningsnr:</b> <b>A.F.0608-182</b>
<b>Rev. / Endring</b>				<b>Dato</b>	<b>Byggher</b>	

1

2

3

4

5

6

7

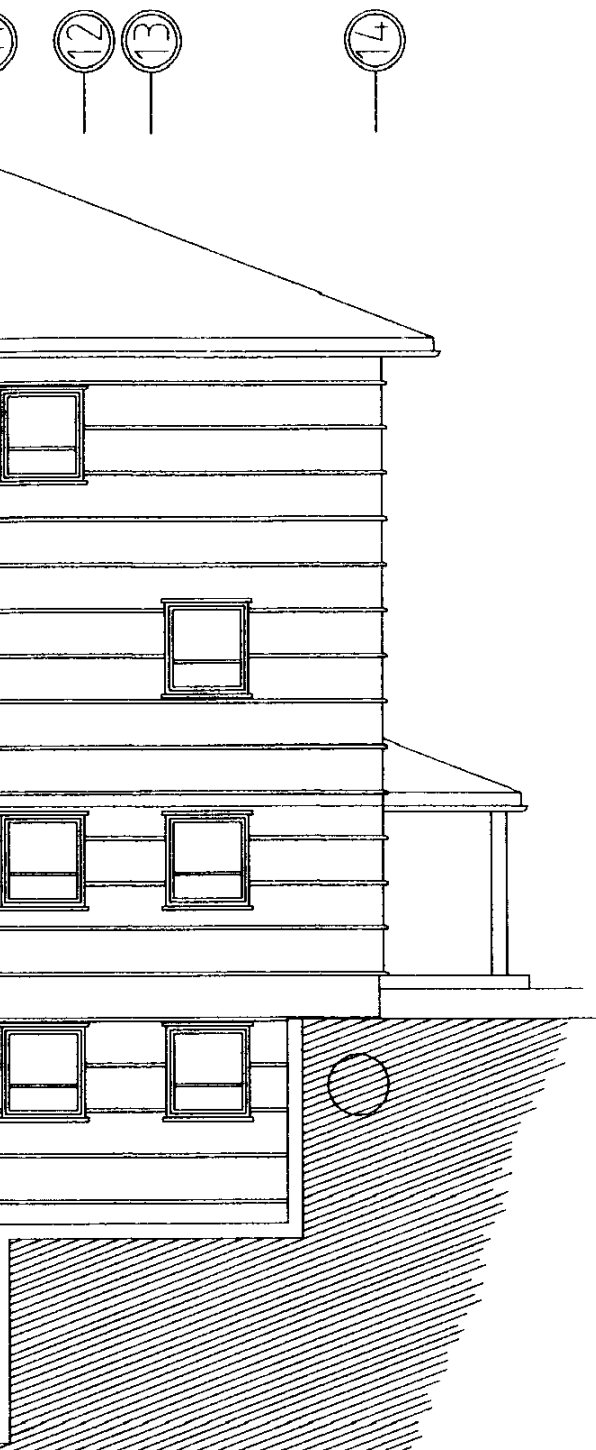
8

9

10

11





12 13 17

E 1.11

Oversiktlig						
	REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER GELDER		SIGN.	DATE
Prosjekt: SKJÆRET- TERRASSEHUS 1 SYLLING Oppgave: SKJÆRET UTVIKLING AS						
Ferdigtegning	Dato:	13.12.07	Revise / Tegnet av:	GF / CF	Godkjent av:	GF
	Firma:	0605-180	Ansvar:	181-1	Prosjekt nr.:	0605
				Målestokk:		1:100
					<b>FAKO</b> <small>BOKS 190 3400 LER          TEL: 22 86 74 54          FAX: 22 86 22 10</small>	
	> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING				FASADE SØR TERRASSEHUS 1	
					Erstatning for: _____ Erstatning av: _____ Tegning: <b>A.F.0608-181</b> Tittel: _____ Skisse: _____	



Siv ing Stener Sørensen AS

Postboks 2125, Strømsø  
3003 DRAMMEN

Vår ref: TGA/2008/348

Deres ref:

Lier 22.03.2012

## **FERDIGATTEST – HUS 2** **(etter Plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77)**

---

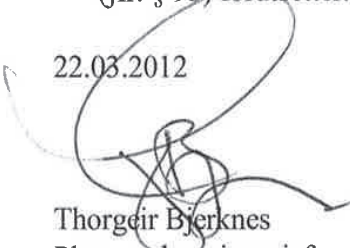
Gårds- og bruksnummer	193/18
Byggested	Skjæret, 3410 Sylling
Tiltakshaver	Skjæret Utvikling AS
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Terrassehus
Vannmåler nr leil 2101	11504542
Vannmåler nr leil 2102	11504541
Vannmåler nr leil 2201	11504546
Vannmåler nr leil 2202	11504544
Vannmåler nr leil 2301	78681314
Vannmåler nr leil 2302	78681313
Vannmåler nr leil 2401	11504550
Vannmåler nr leil 2402	11504545
Vannmåler nr leil 2501	11504543
Vannmåler nr leil 2502	11504547
Vannmåler nr leil 2601	78681366
Vannmåler nr leil 2602	78681118
Vannmåler nr utevann	78681319
Vannmåler nr fellesmåler	78681327
Vedtak (dato)	09.04.2008
Vedtak (saksnr)	2008/348
Deres søknad	14.03.2008

---




- Kontroll ansvarlig foretak har besikket arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Kontroll ansvarlig foretak har ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

22.03.2012



Thorgeir Bjerknes  
Plan- og bygningsjef



Tom Gaathaug  
Byggesaksbehandler

tom.gaathaug@lier.kommune.no



Siv ing Stener Sørensen AS

Postboks 2125, Strømsø  
3003 DRAMMEN

Vår ref: TGA/2008/348

Deres ref:

Lier 14.12.2011

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

---

Gårds- og bruksnummer	193/18
Byggested	Skjæret, 3410 Sylling
Tiltakshaver	Skjæret Utvikling AS
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Terrassehus
Vannmåler nr leil 2101	11504542
Vannmåler nr leil 2102	11504541
Vannmåler nr leil 2201	11504546
Vannmåler nr leil 2202	11504544
Vannmåler nr leil 2301	78681314
Vannmåler nr leil 2302	78681313
Vannmåler nr leil 2401	11504550
Vannmåler nr leil 2402	11504545
Vannmåler nr leil 2501	11504543
Vannmåler nr leil 2502	11504547
Vannmåler nr leil 2601	78681366
Vannmåler nr leil 2602	78681118
Vannmåler nr utevann	78681319
Vannmåler nr fellesmåler	78681327
Vedtatt (dato)	09.04.2008
Vedtatt (saksnr)	2008/348
Deres søknad	14.03.2008

---

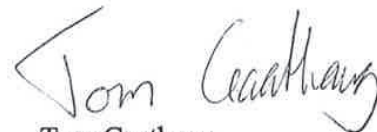


Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Pbl § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Merknader	Frist
Noe kompletteringsarbeider gjenstår	31.12.2011

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes  
Plan- og bygningsjef



Tom Gaathaug  
Byggesaksbehandler

[tom.gaathaug@lier.kommune.no](mailto:tom.gaathaug@lier.kommune.no)

Vedtatt av kommunestyret 11. oktober 2005

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKJÆRET**

Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for:

- bygging av opp til 50 boligenheter med tilhørende anlegg
- variert bebyggelse og utbygging i flere trinn
- ny atkomst fra Holsfjordveien til det nye boligfeltet.

### **§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER**

1.1 Planens begrensning er vist på plankartet.

1.2 Planområdet reguleres til følgende formål;

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
  - Småhusbebyggelse.
  - Blokkbebyggelse.
- LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
  - Område for jord- og skogbruk.
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
  - Kjørevei med fortau.
- SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
  - Frisiktssone ved vei.
  - Vegetasjonsbelte.

### **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

2.1 PLANKRAV I

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for hvert enkelt byggetrinn. Bb1 og Bb2 skal inngå i samme bebyggelsesplan.

2.2 PLANKRAV II

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 for Bb1 og Bb2. Planen skal også omhandle parkmessig opparbeidelse av offentlige trafikkarealer og fellesområder. Utomhusplanen skal være i henhold til kommunens standardkrav til utomhusplaner.



Det skal utarbeides en etablerings- og skjøtselsplan for grøntdragene som skal følge utomhusplanen ved søknad om byggetillatelse.

### 2.3 TERRENG- OG VEGETASJONSBEHANDLING

Det skal legges vekt på god terrengtilpassing ved plassering av bebyggelse, veier og parkeringsarealer. Eksisterende vegetasjon og markdekke i områder som ikke skal bebygges, skal så langt det er mulig bevares gjennom byggeperioden.

Fjernvirkning skal vektlegges.

### 2.4 GRØNTDRAG

Det skal legges inn to vertikale vegetasjonsbelter med minimumsbredde 30 m, hvor det ene skal legges mellom Bb1- Bb2 og Bf2 og det andre skal legges gjennom Bb1 og Bb2. Vegetasjonen innenfor vegetasjonsbeltene skal ha et naturlig preg og bestå av arter som er viltvoksende i området.

### 2.5 ESTETIKK

Kommunen skal ved behandling bebyggelsesplaner og søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming. Bygninger som tilhører samme felt skal henge sammen i den arkitektoniske utformingen.

Detaljer vedrørende fasader, farger, materialbruk og takformer skal fastsettes i bebyggelsesplanene.

### 2.6 VEIER, KABLER OG LEDNINGSANLEGG

Dimensjonering av offentlige veier og felles avkjørsler skal være i henhold til gjeldende veinormaler.

Vei- og ledningsanlegg skal anmeldes i henhold til retningslinjer for godkjenning av kommunalteknisk anlegg.

Kabler skal føres fram som jordkabler.

### 2.7 PARKERING

Antall parkeringsplasser skal dimensjoneres iht Lier kommunes standarder. Innenfor Bf1 og Bf2 kan det anlegges plasser mellom garasje/carport og atkomstvei.

### 2.8 LEKEPLASSER

Det skal opparbeides tilfredsstillende lekeplasser i tilknytning til grøntdragene. Lekeplassenes plassering vil bli bestemt gjennom bebyggelsesplan. Avstand fra bolig kan være maksimalt 50 meter. Terreng brattere enn 1:3 kan inngå i arealberegningen. Lekeplassene skal for øvrig opparbeides iht Lier kommunes standard for lekeplasser.

### 2.9 FRISIKT

Det skal ikke være konstruksjoner eller beplantning i frisiktsoner som kan være til hinder for sikt i kryss eller avkjørsler, jmf gjeldende veinormaler.

### 2.10 STØY

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplaner.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 som omhandler støy i arealplanlegging skal legges til grunn. Ekvivalent støynivå ved fasade og uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB og maksimalt støynivå utenfor soverom i nattperioden skal ikke

overstige L5AF 70 dB. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS8175 klasse C.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes før eller samtidig med bebyggelsen.

#### 2.11 BEREGNINGER

For beregning av BYA i bebyggelsesplaner legges arealet av reguleringsplanens byggeområde til grunn. Bb1 og Bb2 skal beregnes som et felles område.

Med bebygd areal menes arealet av bygningenes fotavtrykk samt åpen parkering.

#### 2.12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rapport som omhandler bebyggbarhet ut fra geotekniske forhold skal sendes inn sammen med bebyggelsesplan.

Før brukstillatelse for boliger gis skal det være etablert godkjent gangforbindelse til skolen.

Før det gis byggetillatelse skal følgende forhold være ivaretatt:

- Tk1 skal være opparbeidet
- Turvei fra boligfeltet til stranden ved Holsfjorden skal være opparbeidet. Turveien skal ha en bredde på minimum 2,0m og grusdekke. Det skal utarbeides en tinglyst avtale med berørte grunneiere som sikrer atkomst.

Lekeplasser innenfor hvert byggetrinn skal være anlagt i henhold til godkjent byggesøknad før boliger og anlegg tas i bruk.

#### 2.13 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner må arbeide straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf Kulturminneloven §8.2.

### § 3 SMÅHUSBEBYGGELSE (Bs1- Bs2)

3.1 Bebygd grunnareal må ikke overstige 22% BYA

3.2 Gesimshøyde, mønehøyde og takformer skal fastsettes i bebyggelsesplan.

3.3 Kjørevei gjennom Bs2 skal anlegges uten fortau og trasè fastsettes i bebyggelsesplan. Regulert bredde skal være 8,0m og veien skal avsluttes med en snurundell eller vendehammer dimensjonert for lastebil.

### § 4 BLOKKBEBYGGELSE (Bb1- Bb2)

4.1 Bebygd grunnareal må ikke overstige 30% BYA. Bb1 og Bb2 skal beregnes som et område.

4.2 Gesimshøyde, mønehøyde og takformer skal fastsettes i bebyggelsesplan.

**§ 5 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK (Ojs1- Ojs2)**

5.1 Områdene er i kombinasjon med frisiktsoner for Tk1.

**§ 6 KJØREVEI MED FORTAU (Tk1)**

6.1 I området Tk1 skal det anlegges kjørevei med ensidig fortau. Den regulerte bredden for veien er 11,25m. For den delen av Tk1 som omfatter Holsfjordveien kan en stigning på 1:8 (12,5%) aksepteres. Kryss mot Holsfjordveien skal opparbeides iht. kommunens veinorm.

6.2 Det skal etableres gatelys langs Tk1.

**§ 7 VEGETASJONSBELTE (Sv1-2)**

7.1 Områdene skal benyttes til bevaring/ videreutvikling av vegetasjonsbeltene langs Ringeriksveien i øst og mot jordet i vest.

7.2 Vegetasjonen innenfor vegetasjonsbeltene skal ha et naturlig preg og bestå av arter som er viltvoksende i området. Hogst og annen skjøtsel skal være begrenset. Inngrep i terreng og vegetasjon ut over vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

7.3 Steingjerdet og gamle trær i åkerkanten skal bevares.

-----

Vedtatt av Planutvalget 14.11. 2006  
§§1.2, 1. kulepkt., 3.strekpkt., 2.7,3. strekpkt., 4b endret av planutvalget i Mindre endring 23.02. 2016, sak  
11/2016

## **BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPAN FOR SKJÆRET**

Grunnlag for arbeidet med bebyggelsesplan er gjeldende reguleringsplan for Skjæret - Sylling, vedtatt 11.10.2005

Formålet med bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for:

- bygging av inntil 50 boligenheter med tilhørende anlegg.

### **§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER**

1.1 Bebyggelsesplanens bestemmelser gjelder for det område som er vist med planavgrensning på plantegningen, datert 03.03.2016 Plan ID 504-905-25-02

1.2 Planområdet reguleres til følgende formål;

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
  - Frittliggende småhusbebyggelse (Bs1-Bs4)
  - Terrassert bebyggelse (Bb1-Bb2)
  - Konsentrert småhusbebyggelse (BKs)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
  - Kjøreveg med fortau (Tk1)
- SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
  - Vegetasjonsbelte (Sv1-Sv2)
- FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
  - Felles avkjørsel (Fa1-Fa2)
  - Felles lekeareal for barn (Fel1)
  - Felles grøntanlegg (Fe1-Fe3)

### **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

2.1 PLANKRAV

Ved søknad om byggetillatelse innfor byggeområdene skal det vedlegges utomhusplan.

2.2 GRØNTDRAG

Det skal legges inn et vertikalt vegetasjonsbelte med bredde på 30 m, mellom Bb1-Bb2 og Bs2-Bs3. Vegetasjonen innenfor vegetasjonsbeltet skal ha et naturlig preg og bestå av arter som er viltvoksende i området.

### 2.3 BYGGEGRENSER

For Bs1-Bs4 kan frittstående garasjer og boder plasseres 1 meter fra eiendomsgrenser.

### 2.4 BEBYGGELSENS UTFORMING

Kommunen skal ved søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming. Bygninger som tilhører samme felt skal henge sammen i den arkitektoniske utformingen.

### 2.5 FARGER OG MATERIALBRUK

Bebyggelsen skal ha farge og materialbruk som harmonerer med de naturgitte omgivelsene. Fargebruken skal være nedtonet.

### 2.6 BEREGNINGER

I beregningen av BYA er arealet av bebyggelsesplanens byggeområde lagt til grunn. Bb1 og Bb2 er regnet som ett felles område.

Med bebygd areal menes arealet av bygningenes fotavtrykk samt åpen parkering (18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass).

### 2.7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis byggetillatelse skal følgende forhold være ivaretatt:

- Tk1, Fa1 og Fa2 skal være opparbeidet.
- Lekeplasser innenfor hvert byggetrinn skal være anlagt i henhold til godkjent utomhusplan før boliger og anlegg tas i bruk.
- Tursti innenfor Sv1 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innen BBKs gis.

## § 3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Bs1- Bs4)

3.1 Det kan i områdene Bs1-Bs4 bygges frittliggende småhusbebyggelse.

3.2 Tomtene kan bebygges med frittliggende eneboliger.

3.3 Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % av tomtas nettoareal (inklusive parkering, garasje, uthus m.v.) (%BYA=22%),

3.4 Gesimshøyde må ikke overstige 6,2 meter over gjennomsnittlig planert terreng for tomter der det ligger til rette for én underetasje, og 9,0 meter for tomter der det ligger til rette for en ekstra underetasje.

Bebyggelsen skal ha skråtak, og takvinkel skal være mellom 22 og 38 grader. Hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene i nord-sørgående retning

3.5 For eneboligbebyggelse skal det avsettes plass for 3 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 2 skal være vist som garasje.

3.6 I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.

3.7 For eneboligene tillates det en hybel/utleieenhet på maks bruksareal på 60 m<sup>2</sup>.

#### § 4 TERRASERT BEBYGGELSE (Bb1- Bb2)

- 4.1 Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 35 % av tomtas nettoareal (inklusive parkering, garasje, uthus m.v.) (%BYA=35%). Bb1 og Bb2 er regnet som ett område.
- 4.2 På feltet Bb1 kan det oppføres 3 terrassehus.
- 4.3 Høyde fra laveste terrengnivå til gesims skal ikke overstige 21,0 meter- (7 etasjer) for terrassehus 1. For terrassehus 2 og 3 skal høyden fra laveste terrengnivå til gesims ikke overstige 18,0 meter (6 etasjer).  
  
Terrassehusene skal ha skråtak med en takvinkel mellom 12-30 grader.  
Hovedmøneretning skal være nord-sørgående parallelt med høydekotene.
- 4.4 Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet i Bb1-Bb2, hvorav én parkeringsplass vist som garasje/carport og én som åpen parkering.
- 4.5 Det skal i Bb2 oppføres garasjer/carports langs fjellskråning øst for kjøreveien Tk1.
- 4.6 Innenfor Bb1 skal det avsettes areal til felles lek vest i området mot grøntdraget Sv1 på min 150 m<sup>2</sup>. Området skal være i henhold til Liers standard for lekeplasser. Dette skal være etablert/bygget før det gis brukstillatelse for Bb1-Bb2.
- 4.7 For å sikre tilgjengelighet til lekeområdet i området med terrassert bebyggelse, skal det etableres en adkomst mellom

#### § 4 b KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BBKs)

- 4b.1 Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 35 % av tomtas nettoareal (inklusive parkering, garasje, uthus m.v.) (%BYA=35%).
- 4b.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha flate tak eller skråtak. Skråtak skal ha med en takvinkel mellom 12-30 grader. Hovedmøneretning skal være nord-sørgående parallelt med høydekotene.
- 4b.3 Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet i BBKs, hvorav én parkeringsplass vist som garasje/carport og én som åpen parkering. Parkering skal dekkes i Bb2. Det kan oppføres garasjer/carports langs fjellskråning øst for kjøreveien Tk1.
- 4b.4 Innenfor BBKs skal det avsettes areal til felles lek i henhold til Lier kommuneplans bestemmelser for lekeplasser. Dette skal være etablert/bygget før det gis brukstillatelse.
- 4b.5 Det tillates ikke parkering eller kjørbare adkomstveier over fortauet langs BBKs.
- 4b.6 Maksimalt antall boliger for BBKs er 9 boenheter.
- 4b.7 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

## § 5 KJØREVEI MED FORTAU (Tk1)

- 5.1 Det skal anlegges kjørevei med ensidig fortau i henhold til Lier kommunes veistandard. Den regulerte bredden for veien er 11,25m. Den asfalterte bredden skal være 5 meter, og 2,25 meter for fortau.
- 5.2 Kjøreveien Tk1 skal avsluttes i en snuhammer dimensjonert for lastebil.
- 5.3 Det skal etableres gatelys langs Tk1.

## § 6 FELLES AVKJØRSEL (Fa1-Fa2)

- 6.1 Det skal oppføres en felles avkjørsel Fa1, som ender i en snuhammer lengst nord i området. Den regulerte bredden skal være 8 meter, med en asfaltert bredde på 4 meter. Fa1 skal ellers utarbeides i henhold til kommunens veinormaler.
- 6.2 Fa1 er felles for tomtene 1-3 og 5-10.
- 6.3 Det skal anlegges en felles avkjørsel (Fa2) for den eksisterende eiendommen Gnr./Bnr. 193/12 og tomt 4.

Den asfalterte bredden på Fa2 skal være 3 meter.

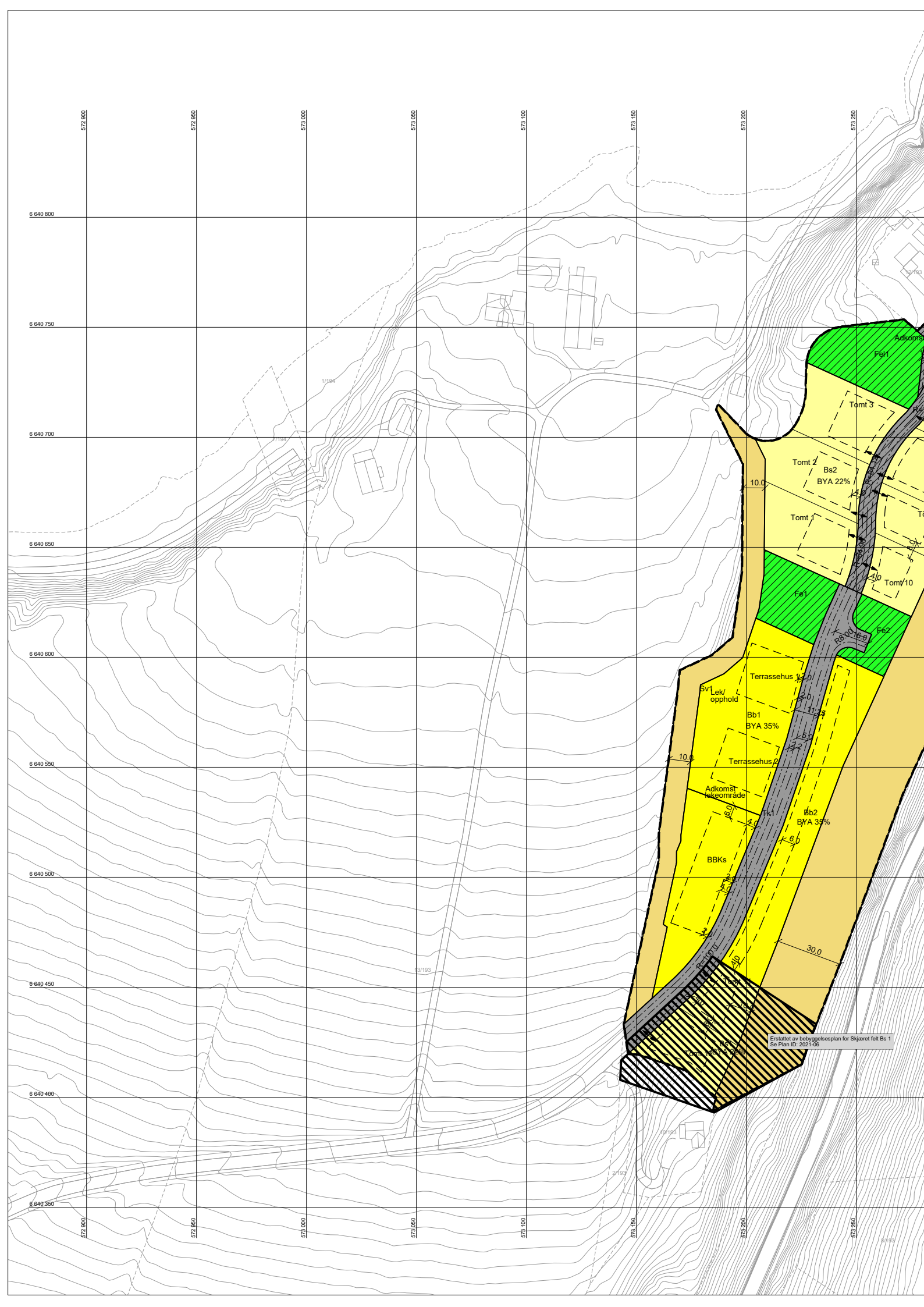
## § 7 FELLES LEKEAREAL FOR BARN (Fel1)

- 7.1 Feltet Fel1 er avsatt til felles lek/opphold, og er felles for Bs2-Bs4.
- 7.2 Fel1 skal opparbeides etter Lier kommunes standard for lekearealer.

## § 8 FELLES GRØNTANLEGG (Fe1-Fe3)

- 8.1 Felles grøntområde Fe1-Fe2 utgjør et 30 meters belte mellom området for frittliggende småhusbebyggelse, og området for terrassert bebyggelse. Det skal ha funksjon som et skjermbelte mellom de to områdene, og skal etableres med vegetasjon i moderat høyde.
- 8.2 I forlengelsen av felles avkjørsel Fa1 skal det avsettes et 8 meters belte ut til plangrensen for å sikre adkomst til tiliggende naturområder.

-----



572,000

572,050

572,100

572,150

572,200

572,250

572,300

572,350

6 640 800

6 640 750

6 640 700

6 640 650

6 640 600

6 640 550

6 640 500

6 640 450

6 640 400

6 640 350

572,000

572,050

572,100

572,150

572,200

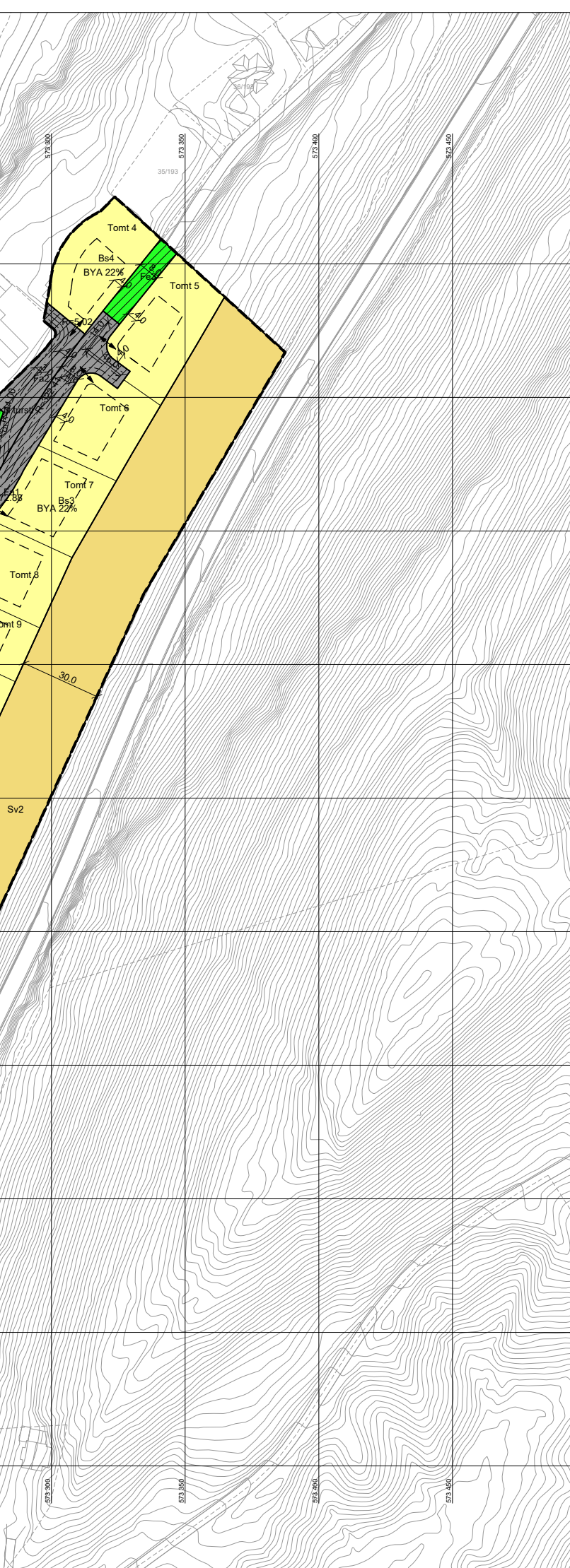
572,250

572,300

572,350

Erlattat av bebyggelsesplan for Skjæret felt Bs 1  
Se Plan ID: 2191-145





# TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.5

## PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

### BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.1)

- Bs1-Bs4 Frittliggende småhusbebyggelse (111)
- Bb1-Bb2 Terrassert bebyggelse (113)
- BBKs Konsentrert småhusbebyggelse (112)

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Tk1 Kjøreveg med fortau (311)

### SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Sv1-Sv2 Vegetasjonsbelte (699)

### FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Fsa1-Fsa6 Felles avkjørsel (710)
- Fsl1-Fsl4 Felles lekeareal (750)
- Fsr1-Fsr4 Felles grøntareal (780)

### LINJESYMBOLER

- RpOmråde
- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje

### PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel

### BASISKART

- EiendomsGrense
- Geoteknisk grunnlag : UTM32\_EUREF89
- Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
- Siste uttaksdato basiskart: 03.03.2016
- Vertikalnivå: 2 (på bakken)
- Ekvidistanse: 1m
- Kartmålestokk: 1:1000 i A1 ark

## Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for:

<b>LIER KOMMUNE</b>		<b>PLANID 504-905-25-02</b>	
<b>SKJÆRET</b>			

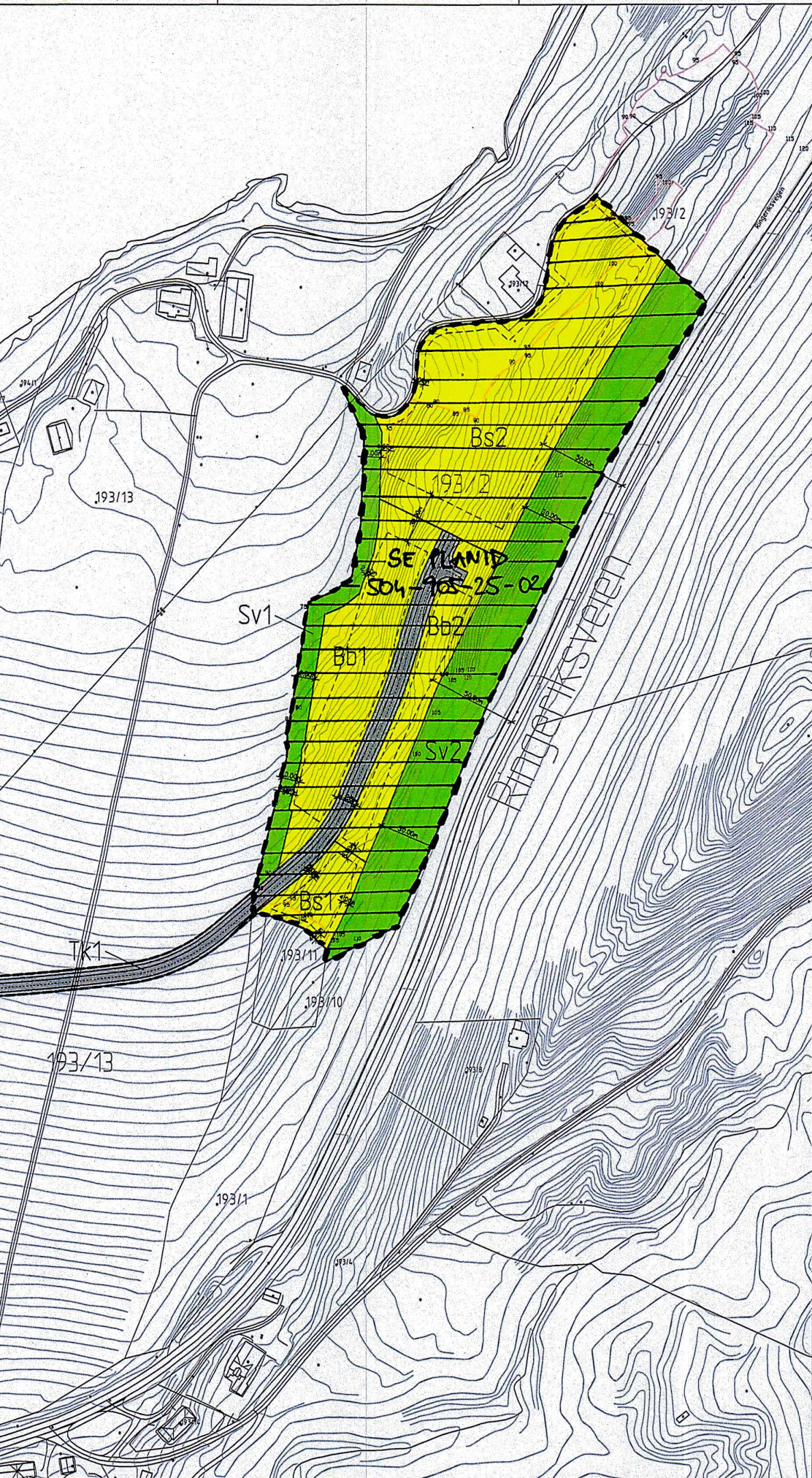
Rev.	Dato:	Tekst	Saksnr.
Planutvalget	23.02.2016	Mindre endring – BBKs bestemmelser og byggegrenser endres	11/2016

Saksbehandling i følge PBL §25			
Saksgang	Dato	Saksnummer	Signatur
Planoppstart kunnngjørt:	12.05.2006		
1. gangs behandling i planutvalget:	19.09.2006	107/2006	
Offentlig ettersyn i tidsrommet:	28.09-25.10.2006		
2. gangs behandling i planutvalget:	14.11.2006	134/2006	AJ
Planutvalgets vedtak	14.11.2006	134/2006	AJ
Planvedtak kunnngjørt	23.11.2006		
Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Plankart dater	Siste revisjonsdato plankart iht. vedtak
Conseptor Eliendom AS og Thomas Røed	Hindhamar AS	18.08.2006	03.03.2016
			Kommunens saksnr.
			2006/1215

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:

# Holsfjorden





FORSLAG TIL  
 LIER KOMMUNE  
 REGULERINGSPLAN FOR SKJÆRET, SYLLING  
 DEL AV GNR/BNR 194/2, 193/13, 194/1

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 og 16. juni 1995 nr 77, for Lie kommunestyre i møte 11.02.2005, sak 70/05, vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

**REGULERINGSFORMÅL**  
 Plan og bygningsloven § 25

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

- Småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 2)

- Områder for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Kjørefelt med fortau

SPELLOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 6)

- Fraktstøtte ved vei
- Vegetasjonsbette

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

- 

**STREKSYSMBOLER**

- Planens begrensnin
- Formidagrense
- Regulert kontagrense
- Byggespenne
- Regulert sentertilje
- Fraktlinje
- Ankjørse

Målestokk: A0 1:1000  
 Ikke i målestokk i A3  
 Ekskluderingslinje 1 M

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SKN
Kartleggning av området av planarbeid	25.04.2002	
Utgang behandling i det fette utvalg for planarbeid	12.04.2005	
Offentlig uttalelse i perioden	29. april til 30. mai 2005	
Kommunestyrets vedtak:	11.02.2005	
Planendring		



## Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 193	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse: Skjæret 3				
Referanse:				
Avtalenummer: 1193940				
Dato: 14.10.2024				
Årsgebyr renovasjon: Kr 44640				
Antall terminer: 2 (Privat)				
Restanse renovasjon: 0				
Type renovasjonsordning: Samarbeid				
Forfall neste faktura: Oktober				

Kommentar: Pr.14.10.2024. Felles faktura for sameiet/borettslaget.



# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

<b>Kommunenr.</b>	3312	<b>Gårdsnr.</b>	193	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Skjæret 3, 3410 SYLLING								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
30247455	238	26.08.2024	Avlesning -VM Avlesning	32

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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/264/3274103/pzngxhytru>  
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 eiendomsmegleren 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](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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-antenner 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



**Keyhan Ascari**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 89 10 14

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

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika 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.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

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



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

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