



Østhellinga 24



— Velkommen til

# Østhellinga 24



# Borgen / Asker

Sjarmerende toppleilighet med elegant bad fra 2023 og skjermet vestvendt terrasse. Garasjeplass. Nært buss, tog, butikk

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	69 450,-
Omkostninger	103 270,-
Totalpris	3 672 720,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 276,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1972
Megler	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Benedicte Margrethe Bratvold
Telefon	901 77 343
E-post	b.bratvold@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Østhellinga 24, presentert av Nordvik Asker.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Borgen i Asker med kort vei til sentrum, tog, buss igmatbutikk. Det er umiddelbar nærhet til flotte turområder rundt Vardåsen.

Leiligheten har et stilfullt og totalrenovert bad fra 2023. Det er nyere gulv og overflater, og det er ingen TG2 eller TG3. Dette er en leilighet med god standard i et godt drevet sameie.

Høydepunkter:

- Toppleilighet med naturskjønn utsikt og lite innsyn
- Varmtvann, TV og internett inkl. i felleskostnader
- Vestvendt overbygget terrasse på 14 kvm. med gode solforhold
- Elegant bad fra 2023 med badekar
- Gulv fra 2021
- Biopeis i stuen
- Bod på 4,8 kvm.
- Kort vei til buss, tog og Asker sentrum
- Garasje plass og mulighet for å leie ekstra plass

# Arealer



BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	14 kvm

## Beskrivelse

## Forklaring areal:

Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.03.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

# Innhold

---

Totalt bruksareal: 52 kvm

Internt bruksareal (BRA-I): 47 kvm

Eksternt bruksareal (BRA-E): 5 kvm

Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 14 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):

4. etasje 47 kvm: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

Eksternt bruksareal (BRA-E):

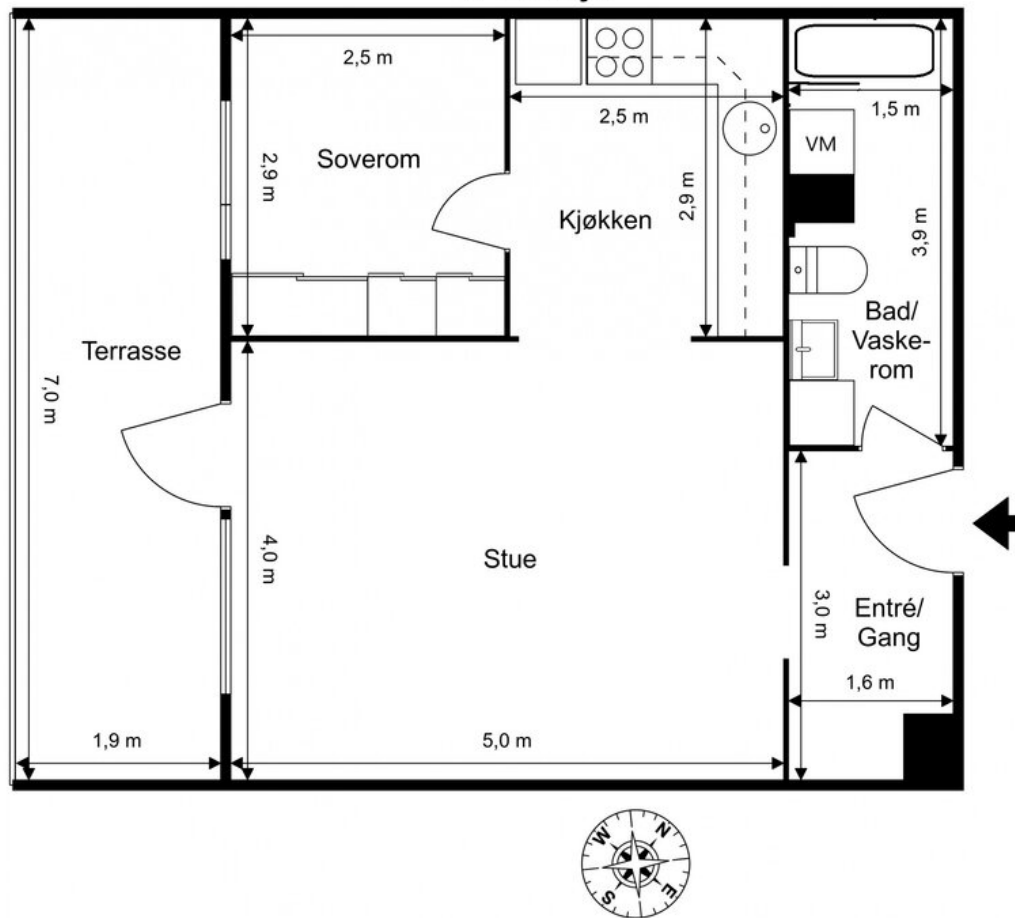
2. etasje 5 kvm: Sportsbod på ca 4,8 kvm.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

4. etasje 14 kvm: Vestvendt overbygd terrasse.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

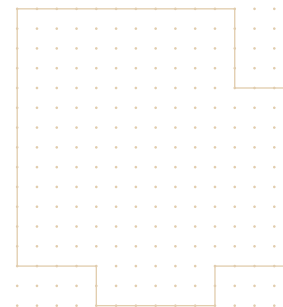
## Østhellingsgata 24, 1388 Borgen 4. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



# — Ditt nye hjem – Rom for rom



## Entré

Velkommen inn! Her kommer man inn i en lys og romslig entré med god plass til oppbevaring. Mellom døren til badet og stuen er det plass til en kommode for oppbevaring av luer, skjerf og annen bekledning. Til venstre i nisjen er det rom for en benk eller skohylle, og på veggen kan jakker henges opp på knaggene. Det er laminat på gulvet og lysmalte vegg- og himlingsflater. Bygget er utstyrt med calliganlegg, som gjør det enkelt å slippe inn gjester. Entréen kan stenges av mot stuen med en dør med glassfelt, som slipper inn lys samtidig som den skjermer ved behov.

## Stue og spisestue

Stuen har en lys og luftig atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen mot kjøkken og spisestue gir en sosial og praktisk romfølelse med plass til både sofa og spisebord. Ved spisebordet er det en vegghengt biopeis som bidrar til lun og god stemning ut over kvelden. Denne følger med salget. Det lyse gulvet og de hvitmalt veggflatene gir et stilrent uttrykk, mens stukkatur langs taklistene tilfører sjarm og særpreg. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig terrasse – perfekt for å nyte rolige stunder ute.

## Kjøkken

Pent kjøkken oppgradert med fronter som ble pusset og malt i 2021 i fargen "soft white". Det er nyere kjøkkenkran i stiling farge som passer godt til håndtakene på frontene. Mellom benkeplate og overskap er det montert veggplater som etterligner fliser, i en farge som står i stil til resten av kjøkkenet.

Innredningen består av både over- og underskap som gir godt med oppbevaringsplass, kombinert med en benkeplate i heltre som gir et naturlig og tidløst uttrykk. Det er nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er frittstående hvitevarer med komfyr og kjøleskap, samt oppvaskmaskin plassert i nisje under benkeplaten. Det er installert aquastopp/waterguard for ekstra sikkerhet mot vannlekkasje.

### Kombinert bad og vaskerom

Dette moderne baderommet ble totalrenovert i 2023 og holder en gjennomført høy standard. Rommet har flislagte gulv og vegger i stilrene, mørke toner som skaper et eksklusivt uttrykk. Nedsenket himling med downlights gir jevn og behagelig belysning med mulighet for å dimme lyset.

Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det er montert et vegghengt servantskap med ovenpåliggende heldekkende servant og ett-greps armatur. På veggen over servantskapet er det et speil med LED-lys og touch-sensor. Badet har opplegg for både vaskemaskin og tørkerommel, og disse kan plasseres oppå hverandre i en vaskesøyle.

Innerst i rommet finner du et badekar med elegant skillevegg i glass. Badet er også designet med tanke på fleksibilitet – så badekaret kan enkelt fjernes hvis dusjløsning foretrekkes. Sorte detaljer fullfører det moderne uttrykket.

### Soverom

Soverommet er malt i en delikat grøntone som skaper en rolig og avslappende atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng og det er praktisk oppbevaring med garderobeskap med skyvedører. Den dekorative rosetten i himlingen gir et klassisk preg som løfter inntrykket av rommet. Et hyggelig og innbydende soverom som gir deg en god start på dagen.

### Lagringsplass

Leiligheten disponerer en bod beliggende i byggets 2. etasje som er på ca 4,8 kvm.



































# Ditt nye nabolag?

Velkommen til et område som kombinerer idyllisk natur med nærhet til alt! Østhellingsgata 24 har en flott beliggenhet i et rolig, trafikkskjermet og etablert boligstrøk på Borgen i Asker. Her bor du i et fredelig nabolag hvor rådyrene stadig titter innom, og hvor du kan nyte livet på terrassen mens solen lyser opp omgivelsene langt utover ettermiddagen. Til tross for den landlige atmosfæren, er du kun 10 minutter fra Asker sentrum.

For den turglade finnes det utallige stier og naturopplevelser rett utenfor døren. En av de mest populære er turen opp Vardåsen, hvor du belønnes med en spektakulær utsikt over Asker. Foretrekker du en rolig spasertur, er det kort vei til Bondivann hvor du kan ta en dukkert på varme sommerdager. Vinterstid ligger Vardåsen slalåmbakke rett i nærheten – perfekt for ski- og snowboardentusiaster!

Her bor du i et trygt og sosialt nabolag med en god blanding av beboere. De fleste er voksne og eldre, og flere har hund, noe som skaper et hyggelig fellesskap for turglade firbente og deres eiere. Her hilser man på hverandre, og det er lett å slå av en prat med naboene. Hver 1. søndag i advent arrangerer styret barnefest med nissebesøk, korpsmusikk, og utdeling av godteposer og gløgg.

Dagligvarehandelen kan gjøres på både Coop Extra og Rema 1000 som ligger like ved. For barnefamilier er det flere barnehager i området – én like ved bygget og én ved bussholdeplassen. Offentlig kommunikasjon er også svært tilgjengelig: Bondivann togstasjon ligger kun 10 minutter unna til fots, og du har busstopp kun fem minutter unna. Bussen tar deg til Asker sentrum og har hyppige avganger. Ønsker du en lengre spasertur, kan du nå Asker stasjon i sentrum på en halvtime.

Her får du en perfekt kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, gode rekreasjonsmuligheter og en praktisk hverdag!





hår

CAOZ CAOZ

Asker Tandhelset

lexit

NEMUS

Handelsbanken

anous

CHANGE

Salg

CAOZ

ASK



# Østhellinga 24


Nabolaget Kullebunn - vurdert av 29 lokalkjente


## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne


## Skoler

**Rønningen skole (1-7 kl.)** 8 min   
163 elever, 12 klasser 0.7 km

**Bondi skole (1-7 kl.)** 18 min   
376 elever, 20 klasser 1.5 km

**Hagaløkka skole (1-7 kl.)** 23 min   
300 elever, 18 klasser 1.9 km


**Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)** 18 min   
313 elever, 21 klasser 1.6 km

**Risenga ungdomsskole (8-10 kl....)** 23 min   
449 elever, 28 klasser 2 km

**Asker videregående skole** 9 min   
486 elever 3.7 km

**Bleiker videregående skole** 10 min   
460 elever, 32 klasser 4.4 km

## Offentlig transport


 **Østhellinga** 3 min   
Linje 294 0.2 km


 **Bondivann stasjon** 9 min   
Linje L1 0.8 km

 **Oslo S** 28 min   
Totalt 24 ulike linjer 27.2 km

 **Oslo Gardermoen** 59 min 

## Barnehager

**Østhellinga barnehage (1-5 år)** 2 min   
47 barn 0.2 km

**Lilleborgen barnehage (1-5 år)** 5 min   
45 barn 0.4 km

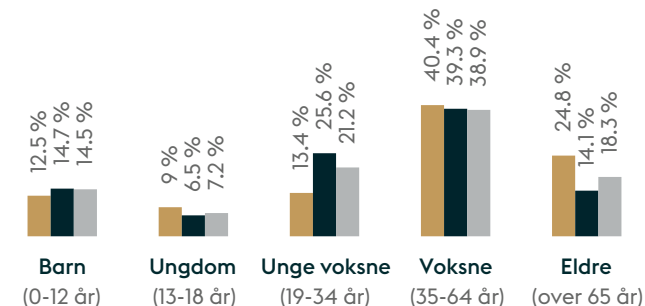
**Åpen barnehage Borgen** 12 min 

## Dagligvare

**Coop Extra Borgen** 7 min 

**Rema 1000 Borgen** 17 min 

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kullebunn	592	274
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

⚽ Trettestykket ballplass	5 min	♿
⚽ Kullebunn Boligsameie, Ballbin...	8 min	♿
🚶 EVO Asker Sentrum	8 min	🚗
🚶 Actic Asker	9 min	🚗

«Et rolig område med nærhet til byen og marka.  
Togstasjon rett ved.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

### Trafikk

Lite trafikk 92/100

### Støynivået

Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Informasjon

# Østhellingsa 24

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

33-0060/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Østhellinga 24, 1388 BORGEN

Gnr 6, bnr 415, snr 151 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

### Selgere

Maria Aastveit Jørgensen

Elias Giske Oksavik

### Kjøpesum og omkostninger

3 500 000,- (Prisantydning)

69 450,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 569 450,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

12 700,- (Boligkjøperpakke Leilighet\* (valgfritt))

89 220,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

-----  
90 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Leilighet))

103 270,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Leilighet))

-----  
3 660 020,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Leilighet))

3 672 720,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Leilighet))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1972

### Etasje

4

### Antall soverom

1

### Parkering

Boligen disponerer én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i underetasje til bygget. Iht. garasjevedtektene har hver husstand rett til minst en garasje plass.

Det er mulighet for å leie ekstra parkeringsplass for ca. 400,- pr. mnd. Megler har ikke undersøkt om det er ventelister for ekstra parkeringsplass.

Sameiet har også et antall plasser med elbil ladere, mot et tillegg på kr 400,- pr. mnd. for bruken av disse ladeboksene. Her blir strømforbruket målt pr. lader, og strømkosten belastet den enkelte bruker. Kostnad for strømforbruk ved lading betales direkte til leverandør av avtalen via app.

Det er godt med gjesteparkeringsplasser på feltet.

### Modernisering og påkostninger

Leiligheten er oppgradert med følgende utbedringer og påkostninger i selgers eiertid:

- Badet er totalrenovert med nye varmekabler, membran, fliser og baderomsinnredning.
- Nye rør i rør på bad og kjøkken.
- Nytt gulv i hele leiligheten.
- Malt vegg- og himlingsflater.
- Pusset og malt kjøkkenfronter.
- Montert nye håndtak på kjøkkeninnredningen.
- Montert veggplater mellom benkeplate og overskap på kjøkkenet.
- Byttet kjøkkenkran

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i november 2021. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært.

Arbeid på bad er utført av Pro VVS Oslo AS. Totalrenovert badet. Lagt varmekabler og flislågt, byttet alt av rør. Lagt membran. Arbeidet ble utført 01.03.2023. Dokumentasjon er forelagt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Stikkontakt byttet av elektriker, som privat tjeneste.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Dette er sameiet sitt ansvar og dokumentasjon på dette er lagret hos dem.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Pro VVS Oslo AS. Totalrenovert badet. Lagt varmekabler og flislågt, byttet alt av rør, pluss rør på kjøkken. Arbeidet ble utført 01.03.2023. dokumentasjon er forelagt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja. Det foregår radon måling per dags dato, så svarene har vi ikke fått enda.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja. I salgsoppgaven av boligen da vi kjøpte i 2021.

### Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

### Byggemåte

Leilighet beliggende i 4.etasje i terrasseblokk. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i kobber og rør-i-rør system. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Varmtvannsbereder er felles for bygget. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalventiler i vindu. Mekanisk vifte på badrom, og på kjøkkenet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:

TG-0: 4

TG-1: 10

TG-2: 0

TG-3: 0

TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-IU:

Det er ikke registrert noen varmtvannsbereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Resterende del av leiligheten har fått TG-0 og TG-1 som er de beste karakterene. Det er ikke påvist noen TG-2 eller TG-3.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

### Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:

- Komfyr og oppvaskmaskin på kjøkkenet
- Biopeis i stue
- Garderobeskap på soverom

Følgende medfølger ikke ved salg:

- Gardiner
- Kjøleskap
- Stoler med tilhørende bord på terrasse
- Brun kommode i entré

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er varmekabler på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 6 875 kWh i 2024. Regningene har ligget på mellom 300-400 kr i måneden om sommeren og rundt 1 000kr om vinteren. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 276,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale fellesutgifter pr. mnd. kr kr 3 276,-.

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter (vann og avløp), bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, avdrag og renter på andel fellesgjeld, varmtvann, grunnpakke tv/internett fra Telia, trappevask.

Fellesutgiftene fordeles slik:

Felleskostnad blokkene kr 317,-

Avdrag rehab garasje ny kr 94,-

Felleskostnad blokkene - strøm varmtvann kr 121,-

Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold kr 486,-

Felleskostnad felles drift kr 657,-

Avdrag lån rehabilitering blokker kr 292,-

Felleskostnad blokkene - vann- og avløpsavgift kr 484,-

Vedlikeholdsfond blokker kr 127,-

Renter lån rehab garasje ny kr 355,-

Renter lån rehab blokker kr 226,-

Vedlikehold garasje kr 117,-

Garasjeplassen kommer med en leiekost for vedlikeholdet av garasjeanlegget.

Dette beløpet kommer på en separat faktura fra ABBL, men er tatt med i oppstillingen over (kr 117,-) for å vise totale månedlige utgifter.

Fellesutgiftene vil være kr 3 359,- fra 1. juni grunnet økt gebyr på post for vedlikehold av garasje som øker fra kr 117,- pr. mnd til kr 200,-.

Ved leie av ekstra parkeringsplass påløper kr 400,- ekstra i måneden, og eventuelt et tillegg på kr 400,- for plass med ladestasjon.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Kr 3 441,-

Kommunale avgifter fakturert for 2024 var kr 3 441,34. Dette inkluderer gebyr for renovasjon.

Gebyr for vann og avløp er inkludert i månedlige fellesutgifter.

### Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr. 757 412,-

Som sekundærbolig: kr. 3 029 648,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia og grunnpakke for tv og internett er inkludert i månedlige fellesutgifter. Det er mulighet til å oppgradere hastighet på nettet og velge flere tv-kanaler mot en ekstra kostnad.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE, orgnr. 971262311

#### Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Kullebunn Boligsameie med org.nr 971 262 311. Sameiet ligger på gnr. 6, bnr. 415 i Asker kommune.

Boligselskapet består av 236 seksjoner; 119 terrasseleiligheter, 116 rekkehus og 1 møterom.

Forretningsfører er ABBL.

Hjemmeside: <https://kullebunn.no/>

Styret opplyser i mail til megler 19.03.2025 at det ikke er planlagt opptak av lån per dags dato, men at det er et eldre sameie fra 70-tallet med behov for vedlikehold i årene som kommer.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2024:

- Utebelysning: Utskifting til Led armaturer i deler av internt veinett.
- Garasjeanlegg: Komplettering av nye Led armaturer i garasjeanlegg.
- Tak på blokkene: Utbedring og bytte av enkelte taksluk, røykluker og ventilasjonsvifter. I denne forbindelse fikk vi også en vurdering av takets forfatning. Takene er i god stand.
- Grøntanlegg: Revisjon av vedlikeholdsplan med tilhørende felling og beskjæring av trær.
- Forsikringssaker: Fulgt opp forsikringssaker for seksjonseiere og sameiet.
- Brannsikringstiltak blokkene: montert brannvarslere
- Utendørs strømforsyning: utbedring av kabelstrek
- Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene
- Utplassering av radonmålere.
- Elbilplasser: Det har ikke vært behov for installasjon av ytterligere elbilladere. Det er fortsatt ledige plasser. Ingen venteliste for å få plass.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:

Styret forholder seg til vedlikeholdsplan av 03.08.2022 utført i samarbeid med teknisk avdeling hos ABBL.

De vedlikeholdstiltak for 2025 er:

- Utskifting av enkelte røykluker og ventilasjonsvifter
- Utrede eventuelt behov for utskifting av varmtvannsberedere i blokkene
- Vedlikehold av belegg på gulv garasjeanlegg
- Fornye lekeplass mellom rekkehusene i Kullebunn
- Rørinspeksjon stikkledninger avløp
- Oppfølging av Radonmålinger
- Fasadevask av blokkene, gavl.
- Fellesboder: Fjerning av hensatte sykler

Kommende 5-års periode:

Sameiet er godt drevet, men står ovenfor noen år med noen til dels store vedlikeholdsprosjekter. utfordringen blir å finne de mest lønnsomme løsningene og samtidig få utført både pålagte og generell vedlikehold. Det sittende styret er på god vei til å finne en grei prioritering, men samtidig ser vi at enkelte oppgaver er kostbare. Dette gjelder blant annet nytt brannvarslingssystem i blokkene og utskifting av varmtvannsberedere.

For å opprettholde en tilfredsstillende likviditet anbefaler forretningsfører at vi ikke øker gjelden utover nåværende nivå. Styret håper derfor de respektive vedlikeholdsfondene øker og skaper nytt handlingsrom for kommende vedlikehold. Dette gjelder både for rekkehusene og blokkene.

### Forretningsfører

ABBL

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 69 450,- pr. 10.03.2025

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2025: 6.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 276

Saldo per 10.03.2025: 14 468 534

Andel av saldo: 28 107

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 ( siste termin 29.02.2048 )

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2025: 6.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 10.03.2025: 8 499 889

Andel av saldo: 37 607

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 ( siste termin 30.09.2033 )

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2025: 6.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 10.03.2025: 1 923 664

Andel av saldo: 3 737

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 ( siste termin 29.02.2032 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 9 960,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste årsresultat med overskudd på kr 1 724 626,-.

Resultatet er i store trekk som forventet, med unntak av lavere kostnader til lønn, lavere energi kostnader og mindre kostnader til forsikring. Blokkene har utført nødvendig vedlike hold av ventilasjon, noe som førte til noe høyere kostnader for vedlikehold. Det er positivt resultat for drift av blokker og felles. Blokkene har redusert disponible midler, da overskuddet er lavere enn betalte avdrag i løpet av året.

I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 730 100,-. Årsresultat for 2024 og budsjett for inneværende år vil bli fremlagt på årsmøte for 2025.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

### Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Det er forelagt å legge til følgende tekst til husordensreglene i innkallingen til

årsmøte 2025:

- Støyende oppussingsarbeid bør foregå innenfor normal arbeidstid mellom kl. 07:00 – 18:00 på hverdager. Slikt arbeid skal varsles til naboer og i blokkene skal hele blokka varsles.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Normalt gjennomføres en årlig dugnad før 17. mai.

Selger opplyser om at det per mars 2025 er etablert avtale for trappevask gjennom vaskebyrå.

Vedlikehold innenfor den seksjon som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også vedlikehold av seksjonens inngangsdører, verandadører og vinduer samt ytterside av vegg mot terrasse eller veranda.

### Dyrehold

Det er anledning til å holde hund. Hunden skal til enhver tid være merket med eierens navn og adresse. Hunden skal luftes utenfor boligsameiets område. Hunden skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Det er ikke tillatt å anskaffe katt.

Det er ikke tillatt å la husdyr løpe fritt omkring innenfor boligsameiets område.

### Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 3441930

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 74 248 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt på totalt 74.249 m2. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fellesskapsarealene fremstår som pent opparbeidet og nøye planlagt for beboernes trivsel. Det er asfalterte gangveier, velstelte plenarealer, sittegrupper, fine lekeplasser, en flott fotballbane, samt flere andre lekearealer.

I og med at leiligheten ligger helt øverst på feltet, er det rolig og du hører fuglekvitter fra omkringliggende natur.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca 14 kvm. Uteplassen er delvis overbygget og har naturskjønt utsyn og lite innsyn. Det er plass til både sofagruppe i den ene enden av terrassen og solstoler i andre enden, samt grill. Det er mange muligheter til å plante både blomster og planter i bedet.

Selger opplyser om gode solforhold med sol på terrassen fra ca. kl. 12-21 midsommers.

Til informasjon er festepunktet på markisen knekt.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Selger opplyser om at radonmåling er foretatt i regi av sameiet, men resultatene er ikke klare. Leiligheten ligger i 4.etasje og det vil derfor ikke ha noen stor betydning for den aktuelle leiligheten.

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Området består for det meste av villabebyggelse, rekkehus og leiligheter.

### Skoler og barnehager

Østhellings barnehage (1-5 år)

Lilleborgens barnehage (1-5 år)

Bondi barnehage (1-2 år)

Rønningen skole (1-7 kl.)

Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.1977.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vegg til tidligere kott er tatt ned, og kottet er i dag innlemmet i entréen. Dette er ikke bruksendret hos kommunen til rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei med vedlikeholdsansvar for sameiet.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, felles grøntareal, felles avkjørsel, privat vei, felles lekeareal, offentlig friområde, konsertert småhusbebyggelse, felles parkeringsplass, gangvei, gang-/sykkelvei i henhold til reguleringsplan Askerlia 3 (id 022023), datert 15.03.1972 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplan for Asker 2023-2035.

Videre ligger deler av eiendommen i område for nåværende blå/grønnstruktur, hensynssone H560\_1 for bevaring naturmiljø og hensynssone H370\_1 og \_2 for høyspenningsanleg

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

#### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld og:

Dagboknr 27897, tinglyst 11.10.1984, type heftelse: Pantsettelseserklæring kr 15 000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til Sameiet.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 10090, tinglyst 09.07.1974, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser - Asker kommune har rett til å føre elektriske ledninger langs veier og luftstrek eller jordkabel over tomten. Gir tillatelse til at Televerket til å gjøre det sammen. Kommunen skal ha rett til å føre vann- og kloakkledninger over tomten mm.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### 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.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

#### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglervederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

**Ansvarlig megler**

Benedicte Margrethe Bratvold, Eiendomsmegler  
Tlf. 90177343

**Megler**

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 99472853

**Meglerforetaket**

Nordvik Asker  
Knud Askers vei 26  
1383 ASKER  
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 930177849



Vedlegg

# Østhellingsa 24

# Østheilinga 24 1388 BORGEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1972  
BRA: 52 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen 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

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

#### Tilstandsgrad 2: 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

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

### TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm.), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, lidsted / pipe og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eielskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eielskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsdokkyndig har observert, og som har betydning ved eielskifte. Tilbakeholdt eller uliktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsdokkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggedret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsdokkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsdokkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsdokkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsdokkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28453>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsdokkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsdokkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det tomret eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Ale bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 10.3.2025      Rapportdato: 12.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Elias Gliske Oksavik      Tilstede ved inspeksjon: Ja  
 Navn: Maria Aastveit Jørgensen      Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Johannes Barbantonis      Telefon: +4794246240  
 Firma: Boligtakstmannen.no v/Linima AS      Epost: post@boligtakstmannen.no  
 Adresse: Fjordveien 73A, 1363 HØVIK



#### Om bygningsakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Østhellings 24, 1388 Borgen  
 Kommunenumr.: 3203      Gårdsnr.: 6      Bruksnr.: 415      Fester.:  
 Seksjonsnr.: 151      Andelsnr.:      Lelighetsnr.: HO402  
 Byggeår: 1972  
 Boligtype: Lelighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med murpuss og liggende panel. Etasjeskille er et betongdekk. Vindu med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Nåværende eier renoverte hele leiligheten. Nytt bad/vaskerom, nye gulv, overflatebehandling vegg og tak. Kjøkkenet ble renovert kun ved overflatebehandling, bl.a. skapdørene ble pusset og malt.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Kategori	BRA-kode	Beskrivelse
Internt bruksareal	BRA-I	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-I og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktige-informasjon-om-arealmaling-article2688-918.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksareal (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevneisen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	52	47	5	0	14
<b>Totalt m²</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	47	47	0	Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.	
<b>Totalt m²</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i 2. etg på ca. 4,8 m². Vestvendt overbygd terrasse på ca. 14 m². Sykkeltativer utendørs. Boligen disponerer en biloppstillingsplass i kjeller, felles garasjeanlegg i underetasje til bygget. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers parkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiendoms tomte totalt 74.249 m².

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plating

Type	Terrasse
Det er etablert en vestvendt terrasse på ca. 14 m <sup>2</sup> . I stålplattet betong. Terrassen har tilgang fra stuen, er overbygd og har fall mot sluk. Stikkontakt er installert. Motorisert markise. Betong blomsterkasse som rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkahøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-1</b>
Rekkverket på terrassen er en betong blomsterkasse med en høyde på 60 cm og en bredde på ca. 82 cm. noe som tilfredsstiller krav til høyde og bredde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør fra byggeår med kikkehul og sikkerhetslås. Døren til badetrom er med slett malte dørblad, resten av innerdørene er med profierte dørblader. Døren mellom entre og stuen er med flere glassruter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindus og balkongdørglass er datostempelt 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemechanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med "soft white" malte fronter. Innredningen er eldre, men er blitt pusset opp og malt i 2021. Innredningen består av både over- og underskap. Kjøkkenplater (flis ettertøgn) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfy, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Det anbefales å montere komfyvakt.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

Det er etablert kullfilter avtrekk over steikesone, men det er også en spjeld med forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) i rommet. Ved en eventuell renovering av kjøkkenet, anbefales det å koble avtrekk direkte til ventilasjonskanalen.

### 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. En innebod/kott i entre/gang ble fjernet og arealet ble tatt med som en del av rommet. Det er kun endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel som ikke er søknadspålagt tiltak. Endringene her i om en innebod ble til gang og skyvedørgarderobe er et søknadspålagt tiltak. Rommet vil uansett regnes som BRA-i etter gjeldende forskrift NS 3940:2023 "Areal- og volumberegninger av bygninger".	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigstøst / midlertidig brukstilatelse?	Nei
Det er utstedt ferdigstøst datert 19.01.1977.	
Er det avvik på krav til reiming, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

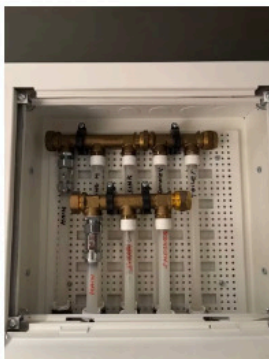
## 6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Nytt rør i rør system ble etablert ved baderomsrenovering i 2021. Enkelte eldre kobberrør på kjøkkenet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til stik/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Rørforderskap med kursfortegnelse plassert i bad/vaskerom.

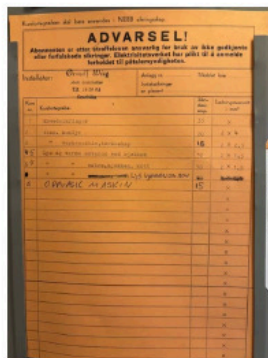
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Forderskap er plassert på bad.	

## 6.8 Elektrisk



Sikringskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale eittsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på værgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilfelle eller værgang i anlegget?	Nei



<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolghandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

Kursfortegnelse sikringskap.

## 6.9 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-IU

Det er ikke registrert noen bereider i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på badetrom, og på kjøkkenet.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.11 Våtrom



Baderomssluk plassert i gulv under badekar.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Baderommet ble totalrenovert i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-0



Hulltaking med fuktmåling fra tiliggende entre/gang mot våtsone, uten avvik.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og Inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/kløring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys og vegghengt kiosett med innebygd susterne. Badekar med glass skillevegg. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights. Rørfordelerskap.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd susterne til kiosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne? Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra entre/gang ved siden av baderommet mot våtsoner. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med piggg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protmeter og relativ fuktighet med Protmeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsoner på våtrommet.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest datert 01.03.2023. Alt arbeid er ansvarbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Utførende selskap var Pro VVS Oslo AS.

#### 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

#### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

#### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

#### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

#### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

#### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

#### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

### Leilighet

4. etasje





## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Oksavik, Elias Giske	9578-5994-4-3846892	2025-03-09 15:44:47
Jørgensen, Maria Aastveit	9578-5999-4-4451654	2025-03-09 15:44:55

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato  
9. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
33-0060/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Østhellinga 24, 1388 BØRGEN	Meglerfirma Nordvik Asker
Selgere Elias Giske Oksavik, Maria Aastveit Jørgensen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. november 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 93913840 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pro VVS Oslo AS. Totalrenovert badet. Lagt varmekabler og flislagt, byttet alt av rør. lagt membran. Arbeidet ble utført 01.03.2023. dokumentasjon er forelagt.

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pro VVS Oslo AS. Totalrenovert badet. Lagt varmekabler og flislagt, byttet alt av rør. lagt membran. Arbeidet ble utført 01.03.2023. dokumentasjon er forelagt.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pro VVS Oslo AS. Totalrenovert badet. Lagt varmekabler og flislagt, byttet alt av rør, lagt membran. Arbeidet ble utført 01.03.2023. dokumentasjon er forelagt.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: stikkontakt byttet av elektriker, som privat tjeneste.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er sameiet sitt ansvar og dokumentasjon på dette er lagret hos dem.

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pro VVS Oslo AS. Totalrenovert badet. Lagt varmekabler og flislagt, byttet alt av rør, pluss rør på kjøkken. Arbeidet ble utført 01.03.2023. dokumentasjon er forelagt.

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? det foregår radon måling per dags dato, så svarene har vi ikke fått enda.

**Feil og mangler****11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven av boligen da vi kjøpte i 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.



Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 33-0060/25

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jørgensen, Maria Aastveit	2025-03-09	Oksavik, Elias Giske	2025-03-09
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Jørgensen, Maria Aastveit		 Oksavik, Elias Giske	

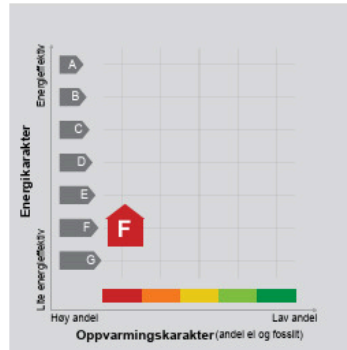


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST



Adresse	Østheilings 24
Postnummer	1388
Øted	BORGEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	151
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	149828338
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiatest-2025-89377
Dato	09.03.2025



**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 ol, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ol, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer 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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Løilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 skjembildet "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 tidspenoden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten>). **Pluss!** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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).

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

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 8: 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 snøfeler i bakken, med temperatur- og fuktfeiler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Brukertiltak

#### Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 11: 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 12: Reduser innetemperaturen

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

#### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 frossemat i kjøleskapet. Kjøle- 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 innbygde varmelementer 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukedur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## VEDTEKTER FOR KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 6. april 1981  
Sist endret på årsmøte 09.04.92, 25.03.93,  
23.03.94, 18.06.97, 03.12.98, 26.04.00, 24.04.03, 22.04.04, 25.04.07, 21.04.10, 11.03.15, 21.03.18,  
04.03. 2019, 11.05.2021 og 04. april 2022

### § 1.

Sameiets navn er "KULLEBUNN BOLIGSAMEIE".

Sameiet består av 236 seksjoner av eiendommen gnr. 6, bnr. 415 i Asker, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24.09.84, tinglyst 11.10.84.

### § 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. § 9.

### § 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn opprinnelig innskudd for hver enkelt seksjon.

### § 4

#### 4.1 Rett til bruk av fellesareal

Seksjonseierne har rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

#### 4.2 Rettslig rådighet over seksjon

Salg skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 -fjorten- dagers varsel før innflytning/overtakelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd, og minst 14 -fjorten- dager før leietakeren skal flytte inn i seksjonen.

Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjon/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Forøvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

#### 4.3 Legalpant

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

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter det til enhver tid hvilende husbanklån på eiendommen, samt etter de pantelån Husbanken tillater. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiet styre plikter å gjennomføre prioritetsviking i henhold til disse bestemmelser uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eiere.

### § 5.

For Kullebunn Boligsameie er det fastsatt egne vedtekter for bruk av garasje/parkeringsplass.

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

### § 6. Innkalling til årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. For at forslag som nevnt i § 9 fjerde og femte ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Varsel om ordinært årsmøte med frist for innsending av saker som ønskes behandlet, sendes ut senest 35 dager før møtet.

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

### § 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når økte kostnader medfører økning i fellesutgiftene for inneværende år eller når minst 1/10 del av seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## § 8. Stemmerett

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## § 9.

På ordinært årsmøte, som skal avholdes innen utgangen av juni måned, skal behandles:

1. Informasjon fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for kommende år.
4. Valg av styre med vararepresentanter.
5. Valg av valgkomite: Valgkomiteen i Kullebunn Boligsameie skal være en uavhengig komite av sameiere, som av habilitetsgrunner ikke samtidig skal/bør sitte i styret
6. Behandle saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

## § 10.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Eierseksjonslovens §§ 38 og 39, jf. vedtektenes § 17, 3., 4. og 5. ledd.

## § 11. Styret

Til å forstå driften og forvaltningen av sameiets eiendommer og fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet styre på opptil 6 -seks- medlemmer, opptil 2 -to- fra hver grend, og med opptil 3 -tre- varamedlemmer i tillegg til styreleder som velges særskilt. Styrets funksjonstid er 2 -to- år.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak samt føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøter ledes av styreleder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet avgjør møtelederens dobbeltstemme vedtaket.

## § 12. Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører og ansetter andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

I felles anliggende og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap, jfr. esi § 60.

## § 13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

#### § 14.

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

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

#### § 15.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

### § 16. Vedlikehold

#### a. Generelt:

Vedlikehold innenfor den seksjon som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også vedlikehold av seksjonens inngangsdører, verandadører og vinduer samt ytterside av vegg mot terrasse eller veranda.

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

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

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

#### b. Fellesarealer og garasjer:

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer, installasjoner på fellesarealer, lekeplasser, gangveier, adkomstveier, parkeringsplasser og garasjeanlegg.

#### c. Terrasseblokker:

Alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar. Vedlikehold av innvendig fellesareal, slik som oppganger, søppelboder m.v. er sameiets ansvar.

#### d. Rekkehus:

Utvendig vedlikehold av rekkehus er den enkelte husrekkes ansvar og påhviler seksjonseierne som bor i vedkommende rekke. Dette gjelder imidlertid ikke for vedlikehold av vegger og tak på påbygg til rekkehus. Vedlikehold av disse påligger den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av bygning som kun inneholder boder, tilligger de seksjonseierne som disponerer bodene.

#### e. Fordeling av utgifter:

Utgifter til vedlikehold av rekkehus som faller utenfor den enkelte seksjonseiers ansvar fordeles likt mellom seksjonseierne i rekkehuset.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold av terrasseblokkene fordeles mellom seksjonseierne i terrasseblokkene etter sameiebrøken.

Øvrige utgifter til vedlikehold som faller inn under sameiets ansvar fordeles mellom alle seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold som utelukkende gjelder en gruppe seksjonseiers seksjoner fordeles likt mellom disse seksjonseierne.

Vann- og avløpsavgift fordeles etter m2.

Forsikringspremie og utgifter til varmt vann fordeles etter seksjonseierbrøken.

Sameiets øvrige utgifter fordeles likt mellom seksjonseierne.

#### f. Vedlikeholdsfond

f.1 Terrasseblokkene skal ha et felles vedlikeholdsfond som skal dekke felles vedlikehold i alle terrasseblokkene, ref. pkt c. ovenfor. Innskudd til fondet gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Innskudd og disponering av fondet beslutes ved alminnelig flertall i årsmøte. Styret iverksetter vedlikehold i overensstemmelse med beslutninger fattet i årsmøtet.

f.2 For rekkehusene skal det være et eget vedlikeholdsfond for hver husrekke til dekning av fremtidige utvendige vedlikeholdsutgifter på vedkommende rekke, ref. pkt d. Innskuddet til fondene gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles likt mellom seksjonseierne i husrekken.

Innskudd og disponering av fondene beslutes ved enighet mellom alle seksjonseierne i husrekken. Beslutning om uttak eller innskudd gjøres ved at skriftlig melding signert av alle seksjonseierne i rekken sendes sameiets styre som videreformidler til forretningsfører.

Ved uenighet mellom seksjonseierne i husrekken om innskudd eller disponering av fondet kan saken forelegges sameiets styre. Et innskudd eller et uttak fra fondet kan da bare foretas dersom beslutningen støttes både av et flertall av seksjonseierne i rekken og av styrets flertall. Uttak fra fondet uten enighet fra alle seksjonseierne i husrekken skal bare bifalles av styret hvis det fremgår å være et klart vedlikeholdsbehov for å motvirke at bygningens tilstand forringes.

Dersom et fond ikke har full dekning for det vedlikehold som er besluttet fordeles det overskytende likt på hver seksjonseier i rekken.

#### § 17.

#### A konto beløp:

Styret fastsetter å konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgifter etter advarsel, kvartalsvise å-konto beløp eller mer, anses som vesentlig mislighold.

**Pålegg om salg:**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 38 i lov om eierseksjoner. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdselslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdselslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdselslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

**Fravikelse:**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 i lov om eierseksjoner om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

**§ 18.**

Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at bygning og uteareal blir holdt i ordentlig stand.

Ansvar for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet v/styret.

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

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

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

**§ 19.**

Før påbygging eller ombygging kan påbegynnes, skal det sendes ut nabovarsel såvel som til samtlige i vedkommende husrekke, som til sameiet v/styret. Bestemmelsene om byggetillatelse nabovarsel i plan- og bygningsloven skal følges.

Frist for nabovarsel skal ikke være kortere enn 14 dager regnet fra postverkets datostempel.

Den første seksjonseier i rekken som vil foreta utvendig på- og ombygging, plikter å innhente skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere i rekken. Dokumentasjonen for dette skal forelegges styret før arbeidet igangsettes. Enhver utvendig på- og ombygging er normgivende for rekken og skal følges av samtlige ved eventuelle senere på- og ombygginger.

**§ 20.**

Forutsetningene for påbygging er at bygningene i en husrekke gis en utforming, farge og materialbruk som ikke avviker fra den opprinnelige bebyggelsen.

Farge og materiale skal godkjennes av styret og bygningsrådet i Asker.

Ingen kan forpliktes til påbygging.

Byggeperioden skal være begrenset til 6 måneder fra byggestart.

Utvendig byggearbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager, samt fra kl. 20.00 - 07.00 på hverdager.

fasadeendring og skifte av farge m.m. som ET ALMINNELIG FLERTALL (vedtatt årsmøte 09.04.92) i en husrekke er blitt enige om, skal meddeles styret og kan ikke iverksettes før styrets samtykke foreligger.

I tilfelle brann skal det gjenoppføres tilsvarende bolig. Gjenoppbyggingen må påbegynnes senest ett år etter brannen.

Tilbyggene skal ved oppstart meldes til styret og til forsikringsselskapet som sameiet til enhver tid benytter slik at sameiets totale eiendomsmasse er oppdatert og underlagt gjeldende forsikring.

Den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å påse at ikke byggearbeidene medfører brudd på de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenning av den opprinnelige bebyggelse. Den enkelte seksjonseier er likeledes fullt ut ansvarlig for at bygge- og brannforskriftene blir overholdt. En godkjenning fra styret medfører således intet fritak for dette.

Alle kostnader forbundet med på- og ombygging skal bæres av utbyggeren.

Alle skader som påføres sameiets veier og grønntanlegg ved påbygg o.l. skal gjenopprettes fortløpende.

**§ 21.**

Opparbeidelse av hage og inngjerding lenger enn 7 meter fra opprinnelig murliv på rekkehus er ikke tillatt. Det skal dog være minimum 3 meter passasje målt fra midtlinje i friarealet mellom rekkehusene.

På inngangsside går disponibelt areal fram til veikant, felles adkomstvei.

På de forannevnte arealer har vedkommende seksjonseiers eksklusiv bruksrett for seg og sine rettsetterfølgere. For bruksretten skal det ikke betales vederlag til sameiet.

Forannevnte bruksrettigheter endrer ikke sameiebrøken.

På terrassehusenes inngangsside gis leiligheter i 1. etg. den samme eksklusive bruksrett fram til veikant, felles adkomstvei på følgende betingelser:

- Gjerdet vedlikeholdes og utskiftes av den enkelte leieboer.

- Snø fra overliggende leiligheter kan deponeres på arealet. Skade på vegetasjon på grunn av ovennevnte erstattes ikke.
- Dersom felles adkomstvei må utvides, stilles nødvendig areal til disposisjon uten vederlag.

Når snø fra overliggende leiligheter deponeres på bakken, må beboeren forsikre seg om at dette kan skje uten fare for å påføre skade på personer eller dyr. Den som deponerer snøen har det fulle ansvaret for eventuell skade som oppstår på mennesker eller dyr.

Det er forbudt å sette opp trampoliner på sameiets eiendom. Forbudet gjelder ikke areal hvor vedkommende sameier har eksklusiv bruksrett i henhold til vedtektene. Sameier som setter opp trampoline, på areal med eksklusiv bruksrett, er ansvarlig for eventuelle erstatningskrav i tilknytning til bruk av trampolinen som følge av økonomisk tap eller skader på mennesker, dyr eller løsøre.

#### § 22.

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

-----

## GARASJEVEDTEKTER FOR KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

#### § 1.

Garasjeanlegget i Kullebunn Boligsameie er planlagt og bygget for å skaffe sameiebeboerne parkeringsplass for vanlige personbiler. Anlegget er dimensjonert etter antall beboere og et visst antall besøkende. Hver husstand har rett til minst en garasje plass.

#### § 2.

Styret skal føre registrering over hvem som bruker den enkelte plass. Den enkelte garasjebruker plikter til enhver tid å holde styret informert om bytte av garasje plass o.l. slik at registrert forblir intakt.

#### § 3.

Garasjeplassen er sameiets eiendom. Den leie som betales gir kun disposisjonsrett til plassen som forutsettes brukt til parkering av biler. Retten til leie bortfaller ved fraflytting. Den samlede garasjeleie skal stå i forhold til de utgifter som driften av garasjene utgjør.

#### § 4.

Garasjeplassen er i utgangspunktet beregnet på personbiler. Lastebiler, busser, campingvogner samt større tilhengere tillates ikke. Mindre tilhengere tillates kun i den utstrekning de ikke medfører at garasjeplassen overskrides. Motorsykler og mopeder henses i egen, låsbar bod.

#### § 5.

Garasjeleiens størrelse retter seg etter hvorvidt plassen ligger i øvre eller nedre plan. Det tillates ikke at biler henses utenfor de tildelte plasser. Parkering på snuplasser og stikkveier er således forbudt.

#### § 6.

Den enkelte leietaker er selv ansvarlig for at garasje plassen holdes i orden. Herunder forstås renhold, sånn som å feie, hindre oljesøl, sprut på veggene etc. Leietaker er ansvarlig for at det elektriske anlegget som er lagt til hans/hennes plass er intakt. Defekte kontakter meldes vaktmester som straks besørger reparasjon for sameiets regning.

#### § 7.

Bortsett fra dekk eller tilsvarende nødvendig rekvisita, tillates parkeringsplassen ikke brukt til hensetting av husinventar, byggematerialer, møbler, avfall e.l. Brannfarlige væsker (f.eks. bensin), eksplosive gasser (f.eks. propan), eller etsende stoffer (f.eks. syreholdige batterier) tillates ikke lagret eller midlertidig hensatt på noen parkeringsplass.

#### § 8.

Kjøretøy må ikke henses slik at de sperrer nødutganger, der hvor slike finnes.

**§ 9.**

Det elektriske anlegget er kun dimensjonert for motorvarmere.  
Vask av kjøretøy tillates ikke inne i garasjeanlegget.

**§ 10.**

Utleie av garasjeplass tillates når plassens eier ikke selv disponerer den. Utleieprisen bør ligge nær det nivå styret til enhver tid fastsetter for tilsvarende garasjeplass. Av hensyn til sikkerheten tillates det ikke at avlåste plasser leies ut til personer utenfor Kullebunn Boligsameie.

**§ 11.**

Det er i prinsippet ingen øvre grense for hvor mange garasjeplasser den enkelte beboer kan ha. Blir det imidlertid behov for ekstra plass hos beboere med få plasser, plikter den som disponerer flest garasjeplasser i hver grend, vederlagsfritt å avgi en plass. Det kjøretøy som derved blir uten garasjeplass, tillates ikke hensatt på gjesteparkering e.l.

**§ 12.**

Dersom automatportene ved uforsiktig kjøring blir beskadiget, blir utgiftene pålagt den som forårsaket skaden. Enhver beskadigelse på portene skal straks meldes til grendevaktmester eller styret.

Misbruk av den automatiske åpne/lukkemekanismen, lek eller skjodesløs omgang med sikkerhetssystemet, kan medføre bortvisning fra nedre garasjeplan.

**§ 13.**

Barns lek i garasjene tillates ikke. Foreldre vil måtte svare for de skader som eventuelt vil oppstå på de hensatte biler eller garasjeportene, dersom dette ikke overholdes.

**§ 14.**

Kjøring i garasjeanleggene skal skje med varsomhet. Det er spesielt viktig å vise hensyn til dem som bor i etasjen over.

Det er 15 km/t fartsgrense i garasjene.

Kjørende i garasjen skal vise særskilt aktsomhet ved gjennomkjøring, spesielt for ryggende biler.

Endret på sameiermøte den 24.04.2003 og 27.04.2011.

**KULLEBUNN BOLIGSAMEIE****Husordensregler**

Beboerne plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstaten og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Det gjøres oppmerksom på at vedvarende overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. vedtektene § 15.

**1. Regler om ro i leiligheten**

Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

**2. Alminnelige ordensregler**

Barnevogner, ski, kjelker, sparkstøttinger, skotøy, yttertøy o.l. må ikke henges i trapper og ganger slik at det sjenerer andre beboere. I bodrom i første etg. er avsatt for "parkering" av barnevogner etc.

**3. Banking, lufting og tørking av tøy**

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer eller fra balkonger. Tørking av tøy på balkongene skal foregå på tørkestativ. Det er ikke tillatt med bruk av kull og tennvæske ved grilling i terrassehusene.

**4. Forandringer av bebyggelsens utseende**

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f. eks. maling, radio- og TV- antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

**5. Dyrehold**

Det er anledning til å holde hund. Hunden skal til enhver tid være merket med eierens navn og adresse. Hunden skal luftes utenfor boligsameiets område. Hunden skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Ekskrementer skal fjernes med en gang av hundefører.

Det er ikke tillatt å anskaffe katt.

Det er ikke tillatt å la husdyr løpe fritt omkring innenfor boligsameiets område.

**6. Behandling av fellesarealet**

Beboerne plikter å verne om plen og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt.

**7. Parkering- og ferdselsregler**

Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område. Motorsykler, mopeder og tråsykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Korttidsparkering er inntil 4 timer.

**8. Renhold**

Beboerne må holde bodene rene, og skal etter tur vaske trapper og ganger minst 1 gang pr. uke. Det henvises forøvrig til vaskelister oppsatt i gangene eller andre etablerte ordninger. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

**9. Søppel**

Søppel skal legges i sekker som er plassert i søppelrom i terrassehus og ved rekkehus. Søppelrom skal brukes for tørt søppel. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Papir og plast skal kastes i egne containere plassert utenfor terrasseblokkene. Flasker, metall og glass skal leveres for resirkulering til kommunale miljøstasjoner.

10. Garasjedører og dører til fellesrom skal til enhver tid være låst.

11. Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

12. Det påhviler utleier et ansvar for at husordensregler følges ved fremleie.

13. Eventuelle klager over brudd på disse reglene leveres skriftlig til styret.

Sist endret på sameiermøte:

14.04.2005 og 22.04.2009

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) <b>Borgenåsen, Asker</b>	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Byggesak nr. <b>boligblokk I med garasjer og park.plasser.</b>	Søknadens dato <b>14/6-71</b>	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato <b>4/8-71</b>	Sak nr. <b>371-B</b>
Byggherrens navn <b>Asker kommune, v/finansrådmannen, Rådhuset, 1370 Asker</b>	Adresse	Telefon <b>781160</b>		
Anmelders navn <b>A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Vinderen, Oslo 3.</b>	Adresse	Telefon <b>143690</b>		
Ansvarshavendes navn <b>Harald Buhs, c/o A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Vinderen, Oslo 3.</b>	Adresse	Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.  
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

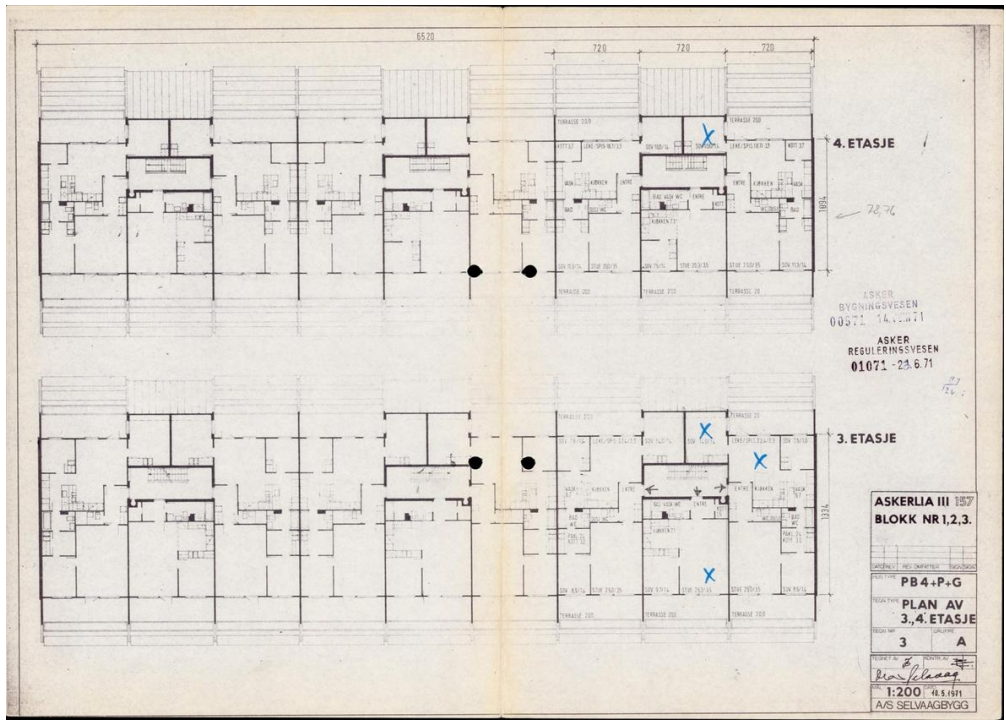
Asker bygningsvesen, den 19. januar 1977.

*Yes*  
Jan Erik Istad.  
bygningssjefen

*Bj. Nummedal*  
Bj. Nummedal.

- Sendes:
- byggherren
  - anmelderen
  - ansvarshavende
  - byggeløyemyndighet
  - 
  -

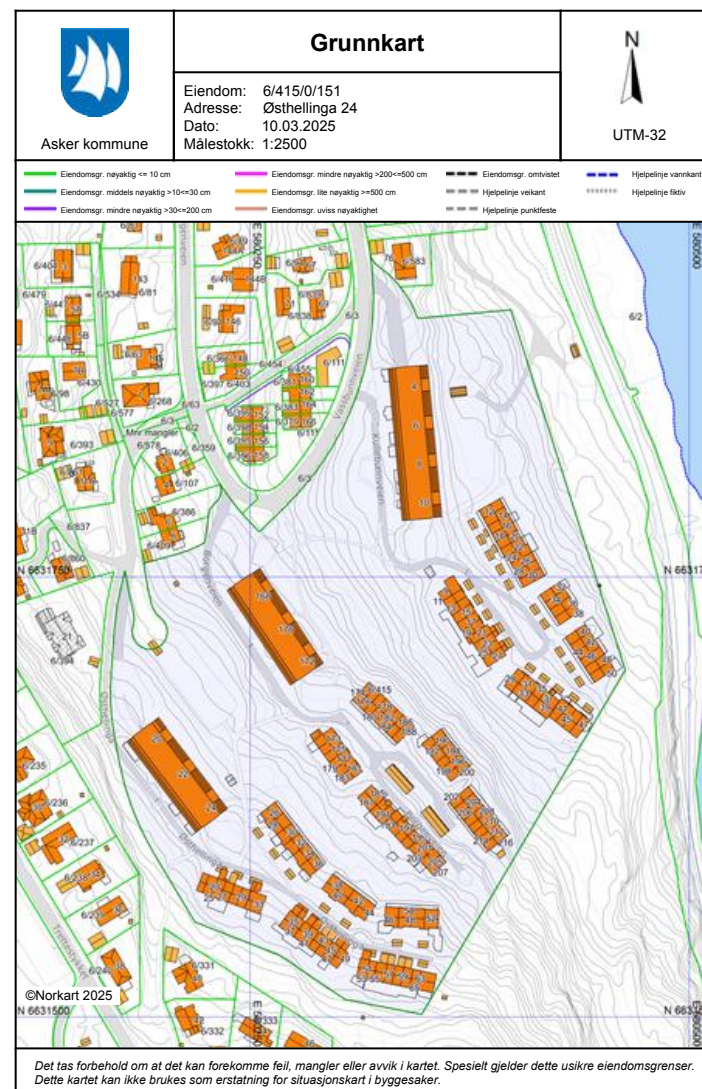
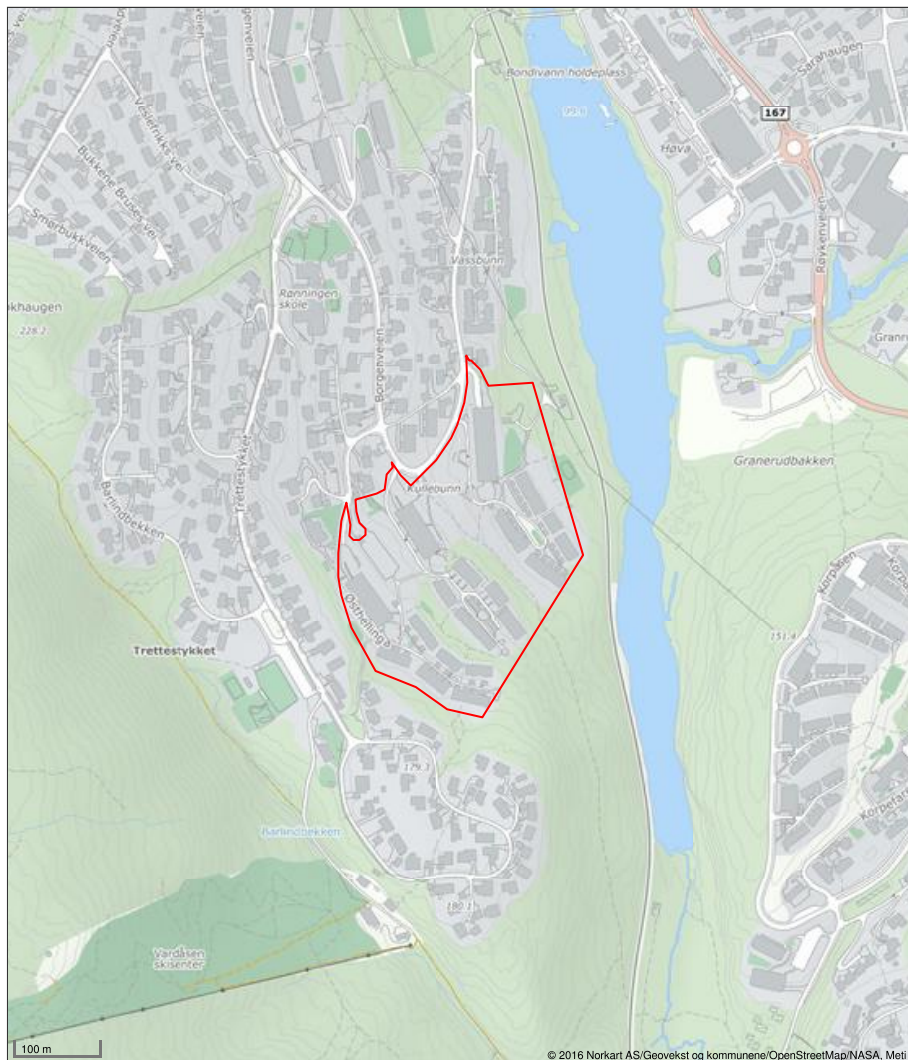
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Utskriftsdato: 10.03.2025



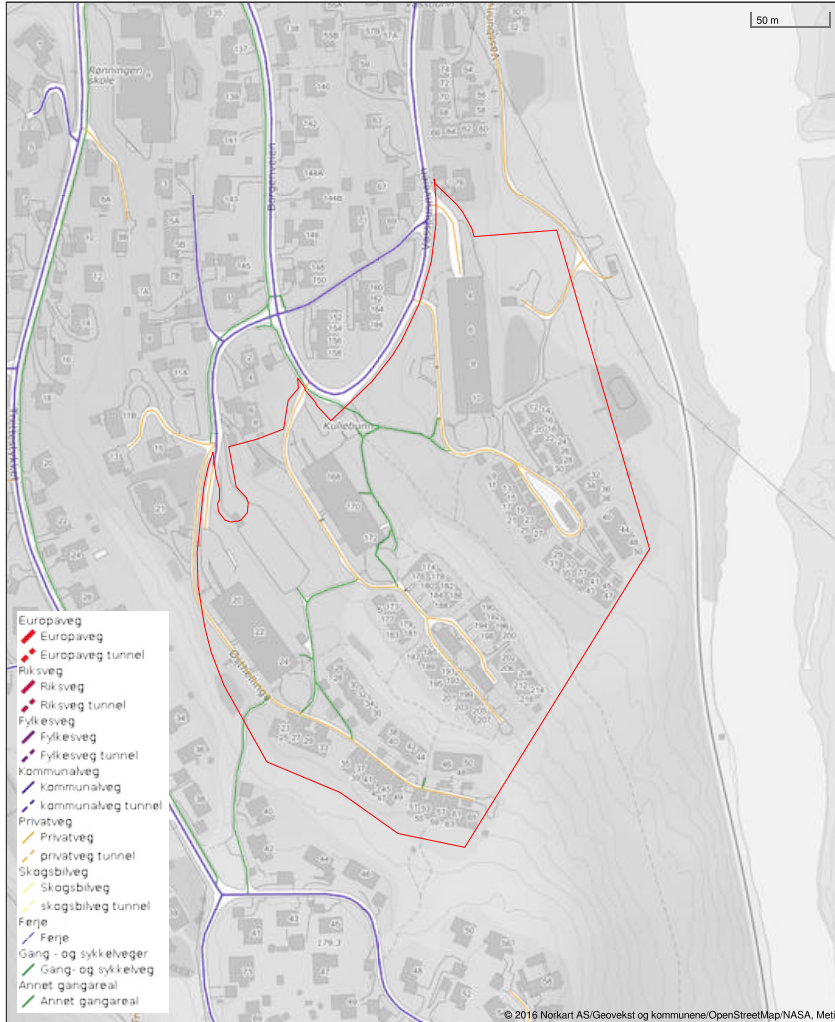
# Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/415//



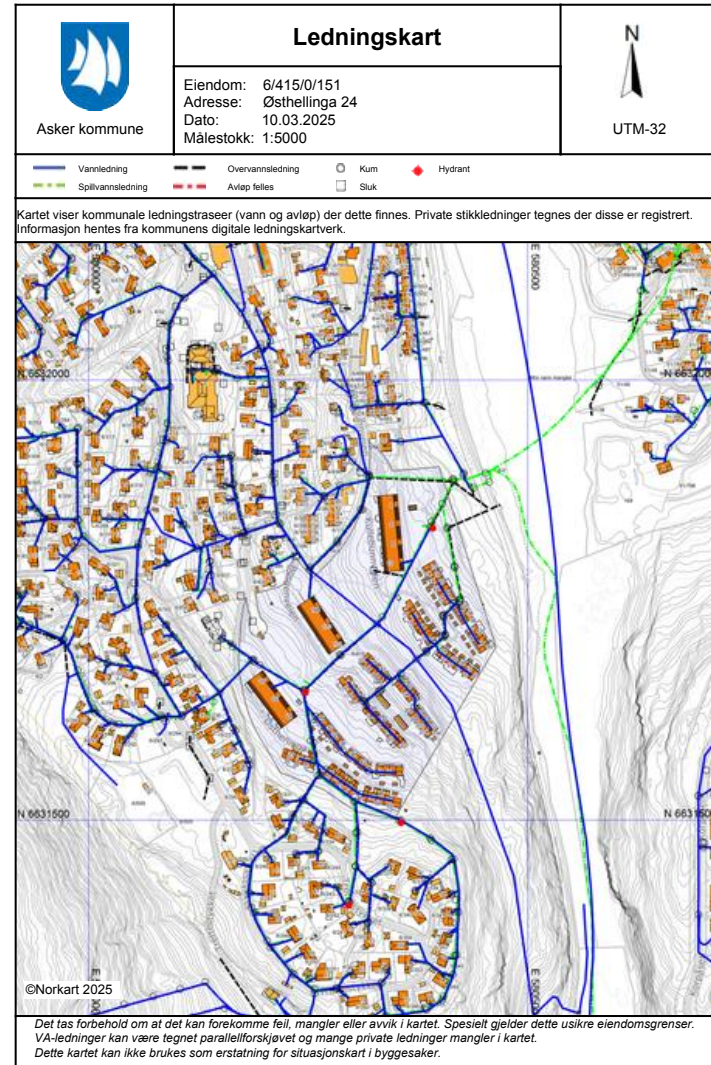
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/415//



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.





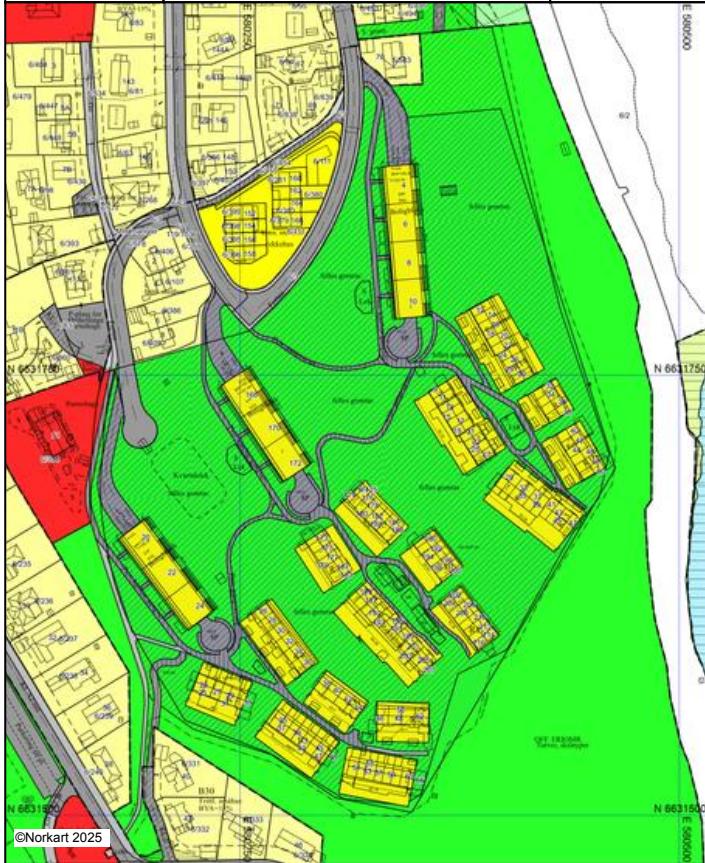
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 6/415/0/151  
Adresse: Østhellinga 24  
Dato: 10.03.2025  
Målestokk: 1:2500



UTM-32



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

## Tegnforklaring

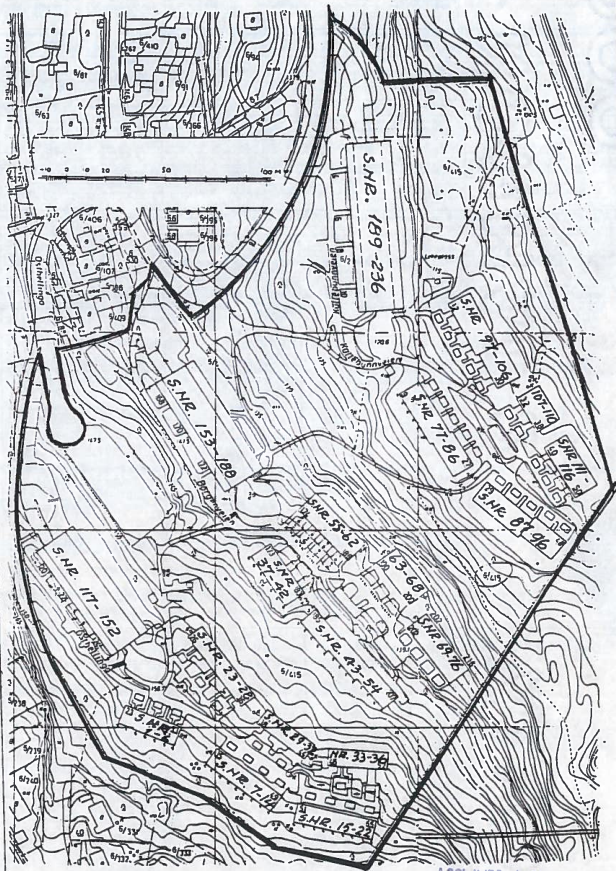
### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen vegg grunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktzone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Farezonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Sikringsgjede
- Målelinje/Avstandlinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert mønerebning
- Pbc PÅskrift feltnavn
- Pbc PÅskrift reguleringsformål/arealformål
- Pbc PÅskrift utnyttning
- Pbc PÅskrift bredde
- Pbc PÅskrift plantilbeher

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE <sup>side 6</sup>

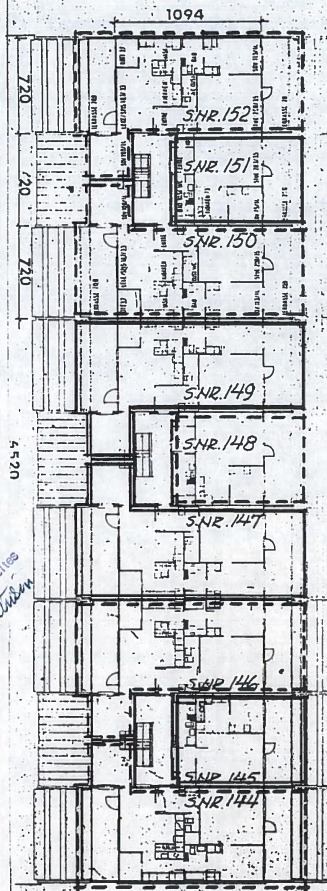


Kullebunn Borettslag under avvikling 24 SEPT 1984

En liltet  
Helmut Rahl


opptens rettigheter bekræftes  
Erling Vatne

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE <sup>side 52</sup>



SEKSJONENE 144-152  
BELIGGENDE I  
4. Etasje  
ØSTHELLINGA 20-24

opptens rettigheter bekræftes  
Erling Vatne



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Asker

**Knud Askers vei 26, 1383 ASKER**

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**[nordvikbolig.no/kontorer/asker](https://nordvikbolig.no/kontorer/asker)**

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**66 78 71 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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 RØYKVARSLE**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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 angreerett 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.
- 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Østhellingsgata 24 1388 BORGES

Betegnelse: Gnr 6, bnr 415, snr 151 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



