

Eikeleinstien 80



Velkommen til

# Eikeleinstien 80



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

# Bødalen/Asker

Stor og lys 4-roms hjørneleilighet m/nordvestvendt terrasse, frodig skogsutsikt og kveldssol. Peisovn, garasje og heis.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 290 000,- |
| Fellesgjeld | 138 231,- |
| Omkostninger | 124 750,- |
| Totalpris | 4 552 981,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 254,- |
| BRA-i | 120 kvm |
| Totalt BRA | 124 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2002 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Nadia Strand |
| Telefon | 970 98 060 |
| E-post | n.strand@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Håkon Borgund Espeseth |
| Telefon | 452 71 262 |
| E-post | h.espeseth@nordvikbolig.no |







## HØYDEPUNKTER

- Romslig, lys 4-roms selveier
- Usjenert på hjørnet i 3. etasje
- Terrassebygg fra 2004
- Nordvestvendt terrasse på 23 kvm
- Gode solforhold med kveldssol
- Idyllisk utsikt til frodig skog
- Noe overbygg og to markiser
- Utebod på ca. 2 kvm på terrassen
- Egen garasjeplass i nabobygget
- Bod i tilknytning til garasjen
- Bygget har heis til etasjene
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Stor og lys stue med god møbelplass
- Peisovn i stuen for ekstra hygge
- Åpen løsning til pent Huseby-kjøkken
- Integrert stekeovn og platetopp
- To bad, det ene med badekar
- Opplegg for vaskesøyle
- Tre gode soverom, to med skap
- Bod i tilknytning til bad/vaskerom
- Frodig og barnevennlig miljø
- Gangavstand til dagligvare
- Nær buss med ekspressforbindelse

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 120 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 124 kvm |
| TBA: | 23 kvm |

Beskrivelse

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har følgende planløsning:
120 kvm BRA-i: Entré/gang, bad/vaskerom, baderom, 3 soverom, kjøkken, stue og bod.

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod i bakkant av egen biloppstilingsplass i felles garasjekjeller på ca 2,3 kvm og en bod på terrassen på ca 2 kvm (medtatt som BRA-E).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden i garasjekjelleren som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Sameiet kan senere omdisponere bruken.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Vestvendt terrasse på ca 23 kvm med utgang fra stuen.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

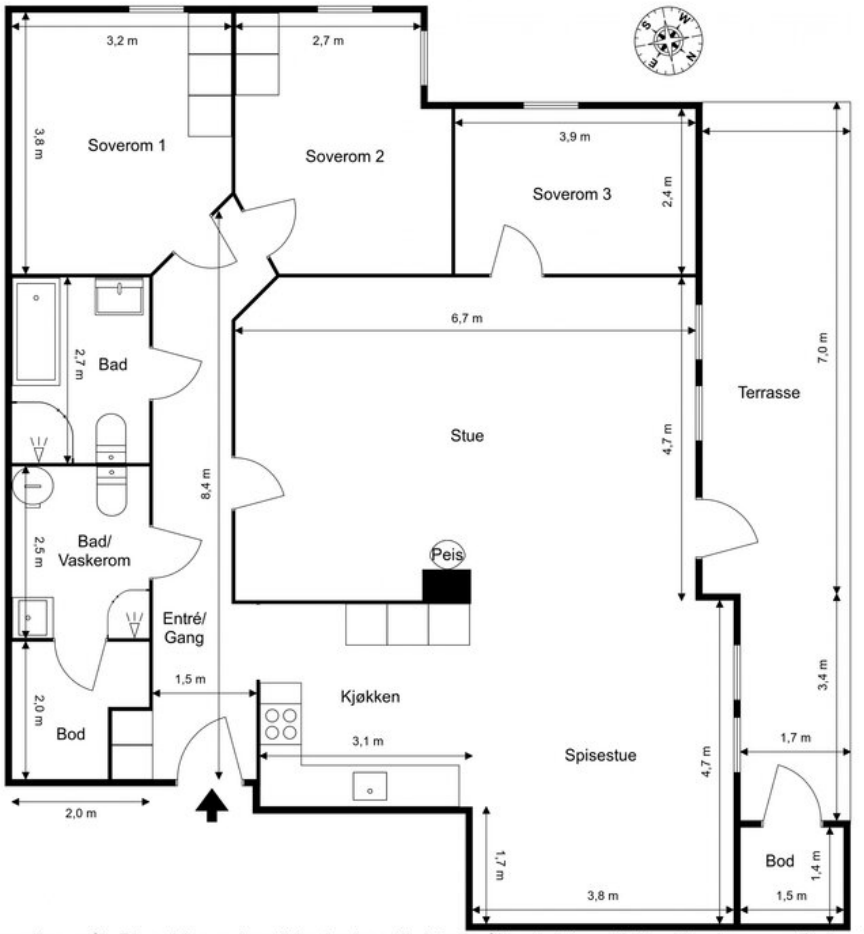
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BOLIGTAKSTMANNEN

# Eikeleinstien 80, 3472 Bødalen

## 3. Etasje




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

# Kort om boligen

Velkommen til Bødalen, et frodig og barnevennlig område der naturen omkranser bomiljøet. Her bor man i rolige, grønne omgivelser rett ved skogsidyllen langs et elveleie. En rolig vandring fra boligen fører til både turstier, lekeplasser, dagligvare og bussholdeplass med ekspressforbindelse mot byen.

Hjørneleiligheten ligger i tredje etasje, helt usjenert, med nordvestvendt terrasse på 23 kvm, deilig kveldssol og uhindret utsikt til naturen. Innvendig er det en ekstra stor og møbleringsvennlig stue med peisovn og åpen løsning til et velutstyrt Huseby-kjøkken.

Leiligheten har tre gode soverom, to bad og en bod, samt garasjeplass, kjellerbod, terrassebod og heisadkomst. Et praktisk og hyggelig hjem i grønne omgivelser, perfekt for den som ønsker natur, sol og god plass.



# Ditt nye hjem – rom for rom

## Entré

Velkommen inn i en lys og stor hjørneleilighet med god planløsning og solrik uteplass. Entreen er trivelig med parkettgulv, glatte, malte vegger og hvitmalt himling. Rommet strekker seg godt innover og har plass til bokhyller og lignende. Ved inngangen er det bygd inn en skyvedørsgarderobe med speilfronter, og på motsatt vegg er det montert en knaggrekke.

## Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i åpen løsning til stuen og med inngang direkte fra entreen. Innredningen fra Huseby er plassert langs tre sider, med god arbeidsflyt og bra med skapplass. Innredningen har pene, lyse fronter, to vitrineskap og benkeplate i grå laminat med nedfelt vaskekum i stål.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og ventilator, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap. Over benken er det lagt grå fliser og montert bra med benkebelysning. Det er for øvrig en spotlampe i tak som gir ekstra arbeidslys.

## Stue

Stuen er lys og stor med gode vindusflater langs hele veggen mot nordvest og utgang til en stor, solrik terrasse. Her kan man nyte kveldssolen og den idylliske utsikten til grønne skogsområder langs elveleiet og videre mot åsene.

Stuen ligger i åpen løsning til kjøkkenet og har et møbleringsvennlig areal som enkelt rommer to sofagrupper, spisestue og annet møblement. En moderne peisovn sørger for ekstra hygge i den kalde årstiden. Rommet har parkettgulv, glatte, malte veggflater, hvitmalt himling, og dører med sprosseglass både mot soverommet og entreen.

## Soverom og garderobe

Leiligheten har tre gode soverom, alle med vinduer mot sydvest og det ene med vinduer i hjørnet. Rommene har parkettgulv, glatte, malte veggflater og hvitmalte himlinger. Det er garderobeskap på to av rommene og god plass til garderobeløsning på det tredje. Leiligheten har også en skyvedørsgarderobe i entreen, en bod tilknyttet vaskerom/bad, bod på terrassen og en disponibel bod i garasjekjeller.

## Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har to bad med adkomst fra gangen. Det første badet har badekar til glede for store og

små. Det er montert dusj i badekaret og et eget dushjørne med skyvedører i glass. Den øvrige innredningen består av en heldekkende, bred servantplate på hvite servantskap, to veggskap, speil med belysning og et toalett. Badet er utført med mørke fliser på gulvet, hvite fliser på veggene og varmekabler i gulvet.

### Bad 2

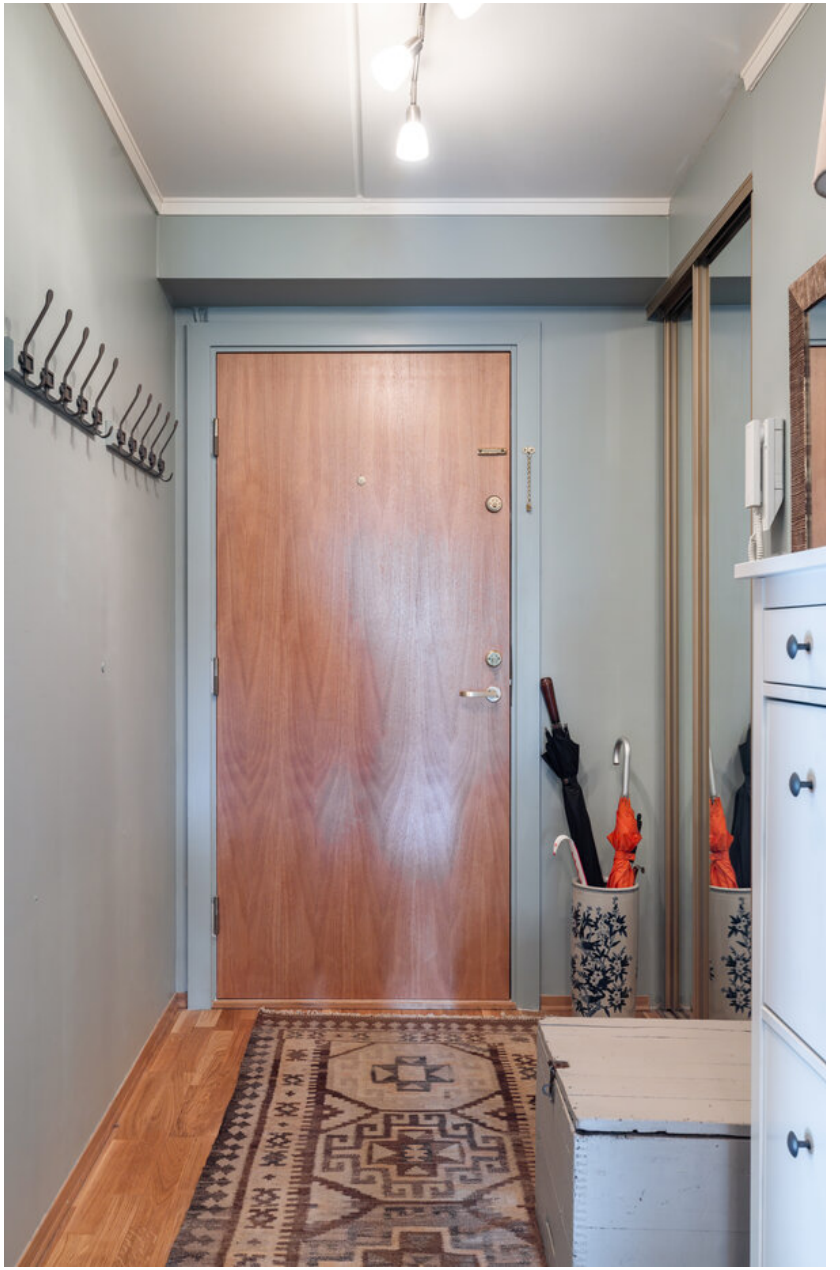
Det andre badet er et kombinert vaskerom, som også har inngang til en bod. Badet er utført med mørke fliser på gulvet, hvite veggfliser i dusjhjørnet og malte, glatte veggflater ellers. Det er varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning. Videre har badet servant, speil med overlys, et toalett og skyvedører i glass i dusjhjørnet.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.










7102
S.S. Stavangerfjord
Norwegian America Line
3 6479 3
OSLO




7102
























Miele
OSO
HOTWATER



# Uteområde

Leiligheten ligger høyt plassert på hjørnet i tredje etasje, i et terrassebygg fra 2004 med heis. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse på ca. 23 kvm, nordvestvendt med nydelig skogsutsikt. Her føles naturen tett på, med de frodige skogsarealene langs elva like i nærheten. Terrassen har levegger på sidene, den ene med inngang til utebod og den andre med vindusflate mot sydvest.

Plasseringen er usjenert, uten bygg i front og helt uten innsyn. Terrassen har rekkverk i tre, dekke av lettstelt betong, utebelysning og stikk, samt noe overbygg innerst og to markiser i overbygget. Det romslige arealet gir god plass til møblering i to soner, slik at sommerdagene og kveldssolen kan nytes med komfort.

Fellesarealene rundt bygget er pent opparbeidet med plen, asfalterte internveier og en rekke fine prydbusker. På feltet er det anlagt felles uteplass med steinheller, levegger og felles sittegrupper. Med frodig skog tett på og rolige omgivelser er det enkelt å finne rekreasjon både for store og små. Det er i tillegg få minutter til bussholdeplass med ekspressforbindelse og ca. 10 min gange til dagligvare.





# Ditt nye nabolag?

Leiligheten har en solrik og meget barnevennlig beliggenhet i Bødalen i Asker kommune. Eiendommen grenser mot skogsområder med fine rekreasjonsmuligheter og er helt skjermet for innsyn, en idyllisk og rolig beliggenhet. Eiendommen ligger i gangavstand til lekeplass, samt Bødalen IFs fotballbane, Kiwi og busstopp. Det er barneskole og barnehager i nærheten, mens ungdomsskolen ligger i fin sykkelavstand.

I tillegg er det kun en kort kjøretur til Slemmestad, hvor hurtigbåten tar deg til Aker Brygge på ca. 30 min. Langs Oslofjorden bys det på fine strender og båtliv. Slemmestad idrettspark ligger ved ungdomsskolen og består av 11-er og 7-er kunstgressbane, ballbinge, beachhåndball- og sandvolleybaner, løpebane og lengdehoppgrop. Her ligger også Slemmestadhallen med håndballbane, treningsstudio, skytebane, squashbane og fysioterapi, så det er noe for enhver smak.
Legg gjerne turen til Sekkefabrikken kulturhus, eller Ramton Camping med nydelig sandstrand, servering og dans på bryggen. Her er det også en 9-hulls golfbane. I nærheten av Røyken sentrum ligger Kjekstad Golfklubbs flotte anlegg med både 18-hulls bane, 9-hulls bane, driving range, kafé og proshop. En tur til Røykenbadet er hyggelig for hele familien, med svømmehall, treningssenter, klatreanlegg, kafeteria og helsebygg.

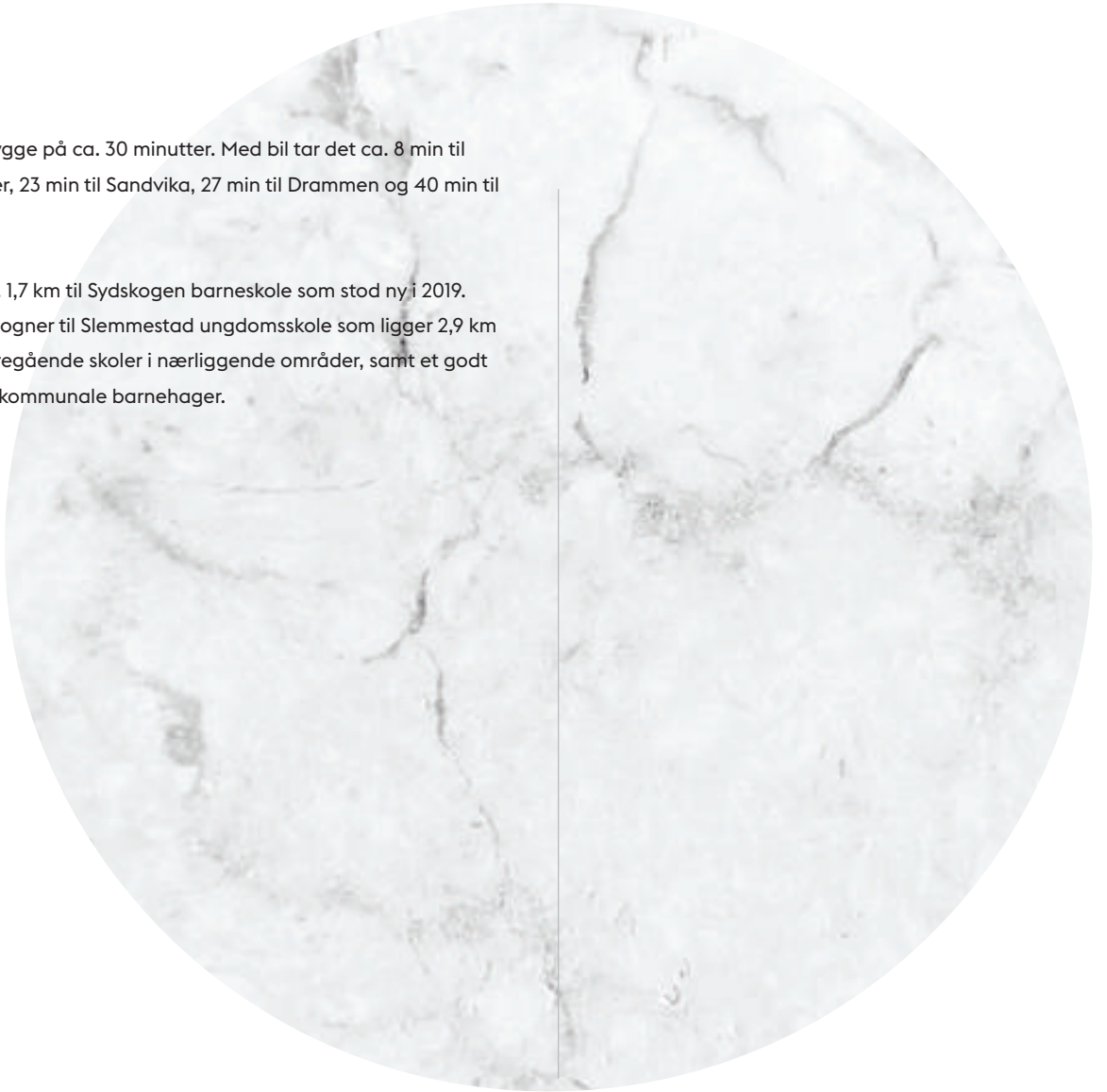
## Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Bødalen, som ligger kun 1 km fra boligen. Det er ellers kort vei til Meny på Rortunet senter, et lokalt kjøpesenter på Slemmestad med vinmonopol, serveringssteder og en rekke butikker. Café Plenum ligger i Slemmestad sentrum, og er vel verdt et besøk for god, hjemmelaget mat/boller og god kaffe. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du alt du trenger på Trekanten senter i Asker, samt Sandvika Storsenter og Liertoppen kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og hurtigbåt. Nærmeste bussholdeplass er Dalbø, som ligger ca. 700 meter fra eiendommen og har ekspressforbindelse. Det er pendlerparkering ved Slemmestad sentrum, og herfra

går hurtigbåten til Aker Brygge på ca. 30 minutter. Med bil tar det ca. 8 min til Slemmestad, 18 min til Asker, 23 min til Sandvika, 27 min til Drammen og 40 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 1,7 km til Sydskogen barneskole som stod ny i 2019. Elever i ungdomstrinnene sogner til Slemmestad ungdomsskole som ligger 2,9 km unna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.







# Eikeleinstien 80

Nabolaget Østskogen/Eikeleina - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Torvbråten skole (1-7 kl.)**<br>241 elever, 14 klasser | **16 min**<br>1.3 km |
| **Sydskogen skole (1-7 kl.)**<br>144 elever, 10 klasser | **24 min**<br>1.7 km |
| **Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...**<br>334 elever, 20 klasser | **6 min**<br>3.5 km |
| **Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>271 elever, 14 klasser | **9 min**<br>5.8 km |
| **Hovedgården ungdomsskole (8-10...**<br>258 elever, 13 klasser | **9 min**<br>6.7 km |
| **Røyken videregående skole**<br>820 elever | **11 min**<br>7 km |
| **Asker videregående skole**<br>486 elever | **17 min**<br>12.4 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Dalbø**<br>Linje 260, 260E | **10 min**<br>0.7 km |
| **Heggedal stasjon**<br>Linje L1 | **11 min**<br>7.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 12 min** |

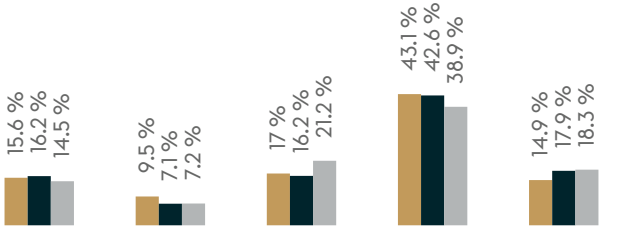
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Torvbråten Kanvas-barnehage (1...**<br>62 barn | **15 min**<br>1.2 km |
| **Sydskogen barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | **28 min**<br>1.9 km |
| **Utforskeren Kanvas-barnehage (...**<br>82 barn | **7 min**<br>3.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Bødalen** | **14 min** |
| **Kiwi Rortunet** | **5 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Østskogen/Eikeleina | 1 563 | 622 |
| Slemmestad og omegn | 9 093 | 3 863 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Bra 72/100

### Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Bødalen idrettsplass | 8 min |
| Bif-huset | 12 min |
| SATS Slemmestad | 7 min |
| Feel24 Slemmestad | 6 min |

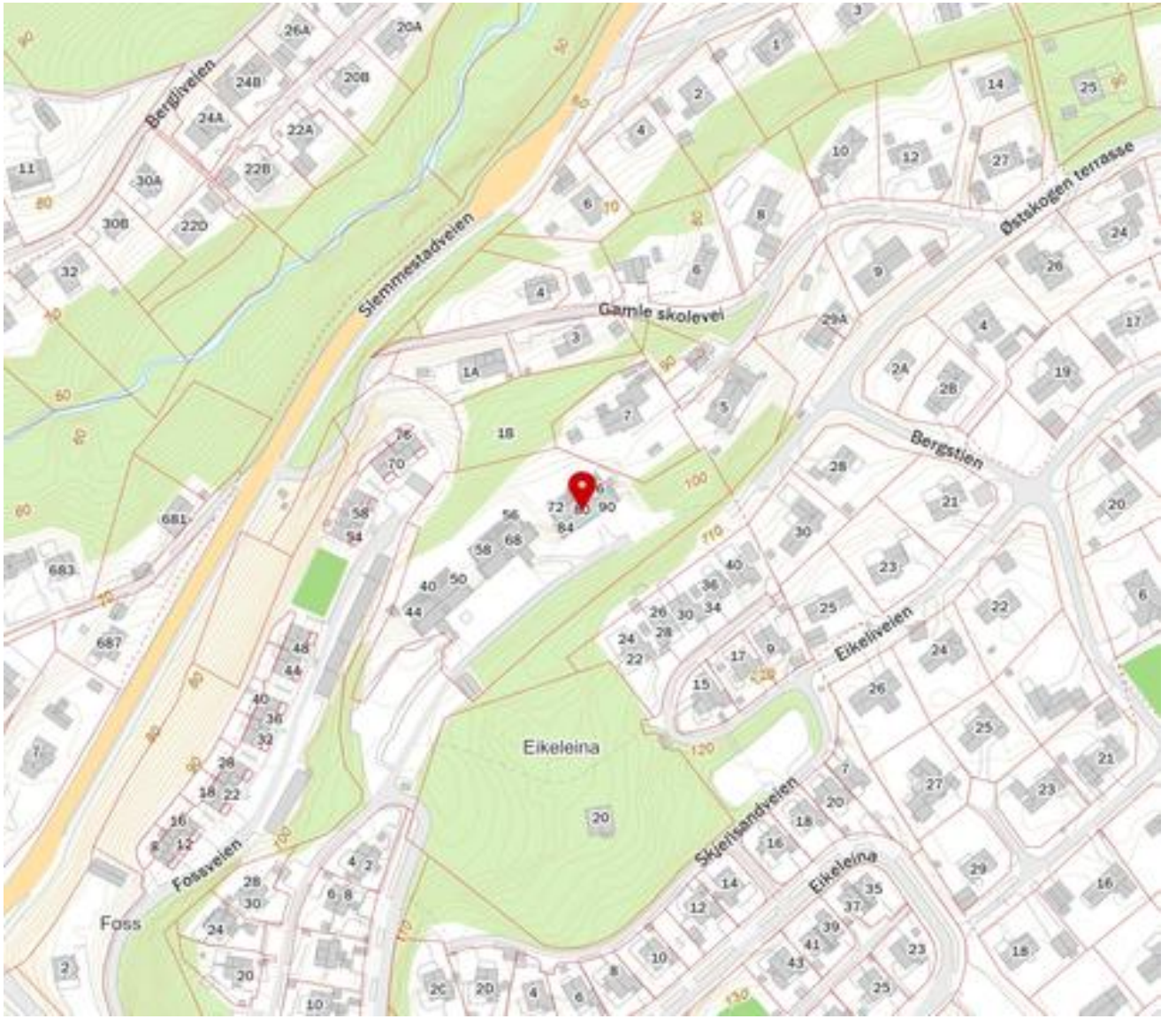
*«Barnevennlig, rolig og gir mulighet å bo landlig samt jobbe i Oslo.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

### Støynivået
Lite støynivå 95/100

### Trafikk
Lite trafikk 86/100




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


KIWI
mini
pris
7-23

Informasjon

# Eikeleinstien 80

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
33-0053/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Eikeleinstien 80, 3472 BØDALEN
Gnr 237, bnr 959, snr 26 (ideell andel 1/1)  i Asker kommune

### Selgere
Tor Hellerud
Ingunn Hellerud

### Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
138 231,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 428 231,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke Leilighet* (valgfritt))
110 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
112 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
124 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Leilighet))
---
4 540 281,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
4 552 981,- (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
2002

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Parkering
Det medfølger garasjeplass nummer 80 i fellesanlegg under nabobygget og det er flere gjesteplasser utendørs. Garasjen har automatisk portåpner.

I henhold til sameiets husordensregler er det én nummerert plass til hver leilighet. Enhver må parkere på sin egen garasjeplass.

I tillegg er det gjesteparkering på fellesområdet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Hjemmelshaver overtok eiendommen i juni 2023. Eiendommen selges som en del av et dødsbo, samt med en vergefullmakt. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei.

## Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

## Byggemåte

Leilighet beliggende i 3. etasje. Byggeår er 2002. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med malte, murpussende flater og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og terrassedør med 2-lags isolerglass.

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:

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 27.05.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor 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: 2
TG-1: 13
TG-2: 7
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Rom under terreng: Forhøyede fuktverdier målt på veggflater under terreng (soverom 1 og bod). Hulltaking var ikke mulig.
- Balkong:  Rekkverkshøyde på 89 cm – under dagens krav på 100 cm.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Bad: Høydeforskjell fra slukrist til membran er under 25 mm. Svak misfarging i fugemasse i dusj. Tettesjiktets alder gir usikker restlevetid.
- Bad/vaskerom: Høydeforskjell fra slukrist til membran er under 25 mm. Svak misfarging i fugemasse i dusj. Tettesjiktets alder gir usikker restlevetid.

## Byggemåte - utvendig

Balkong

Det er etablert en vestvendt, overbygd terrasse på ca. 23 m2 i betong. Terrassen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Det er montert to markiser. Rekkverk i malt tre. Utebod.

Vinduer og dører

Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør i eik, med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.

## Byggemåte - innvendig

Etasjeskiller

Betongdekke.

Kjøkken

Huseby kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter. Innredningen består av både overog underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Mekanisk avtrekk.

Sanitær

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 plassert på vaskerom.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

## Byggemåte - våtrom

Bad

Flislagt gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett, dusjsone og frittstående badekar (uten skillevegg). Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad/Vaskerom

Flis på gulv. Delvis flislagte og malte overflater på vegg. Det er etablert servant, gulvmontert klosett, dusjsone, opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder og rør fordelerskap. Vannmåler og stoppekran. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er

byggemeldt/godkjent.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

### Innbo og løsøre

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.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men alle utleieforhold skal meldes til styret for registrering.

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

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med varmekabler på begge bad og stedvis panelovner. I tillegg er det peisovn i stuen.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra vifte på bad og kjøkkenventilator.

Sikringsskapet har automatsikringer.

Varmtvannsbereder er på ca. 198 liter.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 254,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. mnd. er kr. kr 6 254,-.

Felleskostnadene inkluderer bl.a.: Bygningsforsikring, renovasjon, festeavgift, drift og vedlikehold, avdrag og renter på andel fellesgjeld, grunnpakke tv/internett mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 4 838,-
Renter og omkostninger lån kr 857,-
Avdrag lån kr 559,-

Felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader
Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

### Kommunale avgifter

Kr 11 387,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

### Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til øvrige løpende utgifter.

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024 er beregnet til:
Som primærbolig: kr 1 497 085,-
Som sekundærbolig: kr 5 988 340,-

Skatteetatens kalkulator for formuesverdi er benyttet da Altinn sin løsning for attestbestilling ikke fant eiendommen ved søk.

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eikeleina Terrasse Boligsameie, orgnr. 985 702 853

### Om sameiet

Leiligheten er en del av Eikeleina Terrasse Boligsameie med organisasjonsnummer 985 702 853 beliggende i Asker kommune. Sameiet består av 30 seksjoner. Forretningsfører er ABBL.

Sameiet har en felles festet tomt. Festeavgiften er inkludert i fellesutgiftene.

Styret fikk på årsmøtet 2025 fullmakt til å undersøke leverandørmarkedet for TV og internett leveranse i sameiet, si opp eksisterende avtale og inngå ny avtale med ny leverandør.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:
- Fukt ble oppdaget i flere leiligheter under terreng. Etter befaring valgte styret å installere EPS, et elektrisk tiltak som fordriver fukt uten graving. Foreløpige resultater er svært positive. Kostnadene ble dekket av oppsparte midler, og sameiet har unngått store dreneringsutgifter.
- Det er registrert fukt i bodene. Midlertidige tiltak er iverksatt, og styret undersøker årsak og mulige permanente løsninger.
- Arbeidet med maling av vinduer er videreført som dugnad og beboerinnsats for å holde kostnadene nede.
- Jordrotter eller lignende er observert på tomten. Styret har satt i gang tiltak.
- Uteområdene vedlikeholdes fortløpende. Lamper, pipevifter og heiser serviceres ved behov.
- Forliksklage er sendt etter at Icopal ikke gjennomførte lovet utbedring.
- Vaktmestergruppen har levert godt arbeid, og samarbeidet med styret fungerer svært bra.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- En vedlikeholdsrapport ble utarbeidet via ABBL i 2020 og har vært styrende for vedlikeholdsplanleggingen. Ny rapport vil bestilles for å danne grunnlag for kommende års vedlikehold.
- Styret vurderer fortløpende behov for ytterligere maling av blant annet utvendig panel, som sist ble malt i 2015.
- Fugene mellom betongelementene på endeveggene vil vedlikeholdes i løpet av sommeren eller høsten.

Kommende 5-års periode
Det vil i år 2025 bli utarbeidet en vedlikeholdsrapport via ABBL for femårsperioden. Ut over de tiltak som er nevnt i styrets orientering, vil rapporten danne grunnlaget for styrets planlegging av vedlikehold i den resterende perioden.

### Forretningsfører

ABBL

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 138 231,- pr. 19.05.2025

Lånenummer: 94907062184, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2025: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 176
Saldo per 19.05.2025: 3 514 023
Andel av saldo: 116 612
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 ( siste termin 30.12.2039 )

Lånenummer: 94907062176, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2025: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 19.05.2025: 651 487
Andel av saldo: 21 619
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 ( siste termin 30.12.2031 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 21 523,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 156 412,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra kostnaden ved utbedring av fuktproblemer i leiligheter under terreng, som etter styrets vurdering kunne utføres med finansiering gjennom oppsparte midler og løpende drift.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 274 861,-

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

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Grilling med gass- og elektrisk grill på terrassene er tillatt, så fremt det skjer uten urimelig sjenanse for naboene.

Oppsetting av markiser skal godkjennes av styret.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må avregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

### Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1427659

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 964 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. 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.

Tomten er festet. Årlig festeavgift er kr 57 147,- for hele sameiet. Denne kan reguleres hvert år iht konsumprisindeksen. Festeavgiften er inkludert i fellesutgiftene. Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke. Festeavtalen

løper fra 01.07.2002. Det er ikke gitt opplysninger i avtalen om utløpsdato.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Bebyggelse

Nabolaget består av en blanding av leiligheter, eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

### Skoler og barnehager

Torvbråten Kanvas-barnehage
Sydskogen barnehage
Morbergtoppen FUS barnehage
Torvbråten barneskole
Slemmestad ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.11.2002.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Del av forstøtningsmur ved gårdsplass må sikres med forskriftsmessig gjerde. Det forutsettes at utbedringen skjer umiddelbart. Jfr. befaring på stedet 28.11.02.
-Omlegging av vei i samsvar med bebyggelsesplanen følges opp i forbindelse med bygging av parkeringshuset på naboeiendommen.
- For øvrig følges samtlige betingelser i reguleringsplanen opp.
Gjenstående arbeider skal være utført før ferdigattest utstedes.

Det er uklart om overnevnte arbeider er utført. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

### 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 privat vei. Første del av veien og adkomsten til garasjen går over gbnr. 237/9 som eies av Eikeleina AS. Siste del av veien på oversiden av leilighetene er på sameiets eiendom. Megler har ikke lyktes med å finne tinglyst veirett for første del av den private veien.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt to reguleringsplaner og er regulert til følgende;
- Blokkbebyggelse og felles parkeringsplass iht. reguleringsplan Eikeleina B11 (id 062762755011V) datert 27.09.2001.
- Boliger, felles lekeareal og gang-/sykkelvei iht. reguleringsplan Foss Gård (id 0627213) datert 15.04.2008.

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

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 andel fellesgjeld og av panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Denne gjelder samlet for hele sameiet, og festeavgiften innbetales gjennom felleskostnadene.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 4592, tinglyst 11.03.2004, type heftelse: Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift i 2002 var kr 35 000,-. Festetiden gjelder fra 01.07.2002. Bestemmelser om regulering av leien etter konsumprisindeksen og pant for forfalt festeavgift. Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Så lenge det løper lån med pant i festeretten kan ikke festekontrakten løpe ut selv om kortere festetid er avtalt.

Dagboknr 368379, tinglyst 04.04.2022, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakk og kummer. Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune. Rett til å ha ledningsnett liggende og adkomstrett for vedlikehold.

Dagboknr 20988, tinglyst 18.11.2002, type heftelse: Erklæring/avtale. Det er pliktig medlemskap i velforening.

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.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og ved vergefullmakt og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

## 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. Les mer på 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 dekningssalg 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

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 30. mai 2025

### Megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

### Meglerforetaket

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



Vedlegg

# Eikeleinstien 80

# Eikeleinstien 80
# 3472 BØDALEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2002
BRA: 124 $m^2$
BRA-i: 120 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 13 | 7 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 237 BNR: 959 SNR: 26
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Eikeleinstien 80
3472 Bødalen

## 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 funksjonssvikt 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, toalettrom, ildsted / piper 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 eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 byggeåret 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/27889

### 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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet 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

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

### Bygningsdeler med TG2

### Rom under terreng

**Oppsummering**

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved måling av relativ fuktighet direkte mot vegg overflater som er under terreng, måles det et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Målingene ble foretatt i vegg mot sør på soverom1 og i innvendig bod.

**Anbefalte tiltak**

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ingen grunn til umiddelbare tiltak.

### Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**

Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskrav på 100 cm.

**Anbefalte tiltak**

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling i terrassens gulv og rekkverk bør påregnes.

### Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Våtrom: Baderom

**Oppsummering av overflater**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det registreres svak misfarging i fugemasse i dusjsonen.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres.

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Installering av tett dusjkabinett anbefales.

### Våtrom: Bad/vaskerom

**Oppsummering av overflater**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres svak misfarging i fugemasse i dusjsonen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Installering av tett dusjkabinett anbefales.



# 4. Informasjon om oppdraget

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| **25.2.2025** | **27.5.2025** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Ingunn Hellerud** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Nina Hellerud** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| | | Representant v/befaring: | **Tor Hellerup (dødsbo).** |
| Navn: | **Eikeleina AS** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**

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, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Eikeleinstien 80, 3472 Bødalen** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3203** | Gårdsnr: | **237** | Bruksnr: | **959** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **26** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2002** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med malte, murpussende flater og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og terrassedør med 2-lags isolerglass.

# 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:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt 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/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.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 bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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 (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 124 | 120 | 4 | 0 | 23 |
| **Totalt m²** | **124** | **120** | **4** | **0** | **23** |

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

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 120 | 116 | 4 | Entre/gang, bad/vaskerom, baderom, 3 soverom, kjøkken og stue. | Bod. |
| **Totalt m²** | **120** | **116** | **4** | | |

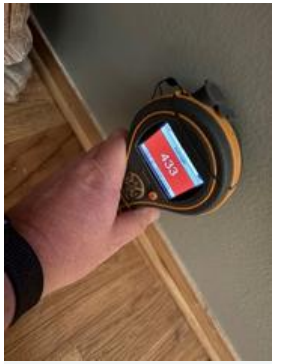
## Kommentar til arealberegning

I tillegg er det en utebod på ca. 2 m2 i terrassen med tilgang fra stue, og en bod på ca. 2,3 m2 i bakkant av egen biloppstillingsplass (merket med nr. 80) i felles garasjekjeller. Flere gjesteparkeringsplasser. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Vestvendt terrasse på ca. 23 m2 med utgang fra stuen. Festet, felles tomt på ca. 9.200 m2.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Rom under terreng



Det ble målt noe forhøyde fuktverdier på soverom1, i yttervegg under terreng.



Det ble målt noe forhøyde fuktverdier på soverom1, i yttervegg under terreng.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Rommene på østsiden (bod, vaskerom, baderom og soverom1) ligger under terreng. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Ved måling av relativ fuktighet direkte mot vegg overflater som er under terreng, måles det et fuktinnhold som er noe over faregrensen for utvikling av skader. Målingene ble foretatt i vegg mot sør på soverom1 og i innvendig bod.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ingen grunn til umiddelbare tiltak.




Det ble målt fuktverdier som er lavere en fare for utvikling av skader i boden, i yttervegg under terreng.

## 6.2 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er etablert en vestvendt, overbygd terrasse på ca. 23 m2 i betong. Terrassen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Det er montert to markiser. Rekkverk i malt tre. Utebod. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| 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 rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling i terrassens gulv og rekkverk bør påregnes. | |



## 6.3 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør i eik, med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. | |

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Det er montert en vedovn i stuen. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen. | |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| **Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** | **TG-1** |

| | |
|---|---|
| Peisovn plassert i stuen. | |

## 6.6 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** |

Huseby kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

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

## 6.7 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

Vannslange montert under vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.8 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| 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 |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 6.9 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran plassert godt synlig i vegg i bad/vaskerom.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| 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 sluk/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 |
| 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 |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.



Rørfordelerskap og kursfortegnelse plassert i bad/vaskerom.

## 6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn 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 varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |





Kursfortegnelse sikringsskap.

**Oppsummering av elektrisk** TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) 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. El-anlegget 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.

## 6.11 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2004 | |
| Størrelse | |
| 198 Lt | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6.13 Våtrom: Baderom



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende bad/vaskerom mot våtsone, uten avvik.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| 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? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.<br>Det registreres svak misfarging i fugemasse i dusjsonen. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |
| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** | |
| Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Installering av tett dusjkabinett anbefales. | |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett, dusjsone og frittstående badekar (uten skillevegg). Varmekabler i gulv. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### 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 vaskerom ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.14 Våtrom: Bad/vaskerom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang mot våtsone, uten avvik.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv. Delvis flislagte og malte overflater på vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| 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? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres svak misfarging i fugemasse i dusjsonen. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Misfarget fugemasse i dusjsonen bør utbedres. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |
| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** | |
| Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Installering av tett dusjkabinett anbefales. | |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servant, gulvmontert klosett, dusjsone, opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder og rør fordelerskap. Vannmåler og stoppekran. Varmekabler i gulv. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### 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 bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.19 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet

**3. etasje**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Skallerud, Hanne Loe | 9578-5998-4-2622378 | 2025-06-03 11:01:19 |
| Hellerud, Tor | 9578-5997-4-266468 | 2025-05-30 17:28:07 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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.

Utfylt dato
30. mai 2025

Oppdragsnummer
33-0053/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Eikeleinstien 80, 3472 BØDALEN

**Meglerfirma**
Nordvik Asker

**Selgere**
Tor Hellerud, Ingunn Hellerud

**Fullmektige**
Hanne Loe Skallerud for Ingunn Hellerud

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
3. juni 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Ingunn Hellerud, 2/3.

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Nina Hellerud, 1/3

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Sameie
Forsikret i: Sameie

## Utført arbeid

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

**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?**
Nei

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

**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?**
Nei

## 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/ilsted, 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/setningsskader 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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**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 endinger 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 forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 33-0053/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Hellerud, Tor** | **2025-05-30** | **Skallerud, Hanne Loe** | **2025-06-03** |

Identifikasjon

bankID Hellerud, Tor

Identifikasjon

bankID Skallerud, Hanne Loe

SIGNICAT

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

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# EIKELEINA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 12. mai 2004

*Sist endret av styret 16. april 2024*



## Generelt

1. Disse beboerreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensyn til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige tap, skader og utgifter. Der også en veiledning til «god naboskikk».

2. Beboere/leietagere plikter å rette seg etter beboerreglene, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt.

4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første oppgang ordet opp direkte mellom de berørte beboere, eller ved henvendelse til styremedlem i den berørte blokk. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

## Leilighetene og terrassene

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Mellom klokke 23:00 og klokken 06:00 må det vises særlig hensynsfullhet.

6. Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrig beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet. Nevnte aktiviteter å ikke foregå over lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

7. Eventuelle støyproblemer er en sak mellom de berørte naboer. Løses dette ikke tilfredsstillende mellom de berørte parter, er dette en sak for styret.

8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn tre dager, for å unngå at vannløs tørkes ut.

   Fyring i leilighetenes ildsteder skal kun skje med tørr ved og tennbriketter. Trekken skal stå på fullt ved opptenning. Lufteventilene i leiligheten skal være åpne, og mekanisk avtrekk over ovn skal være avskrudd. Ved pipebrann vil årsaken undersøkes.

   Dersom det avdekkes uaktsom fyring fra enkeltbeboere, kan sameiet kreve sitt tap dekket.

9. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner bør ikke forlates uten tilsyn når de er i bruk.

10. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

11. Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som måtte oppstå i egne

og/eller i naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av for eksempel bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt vedlikeholdsplikt.

12. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man må unngå at busker, planter og blomster henger ut over terrassekantene, med nedfall av blader, nåler og lignende som resultat.

13. Ved eventuell klestørk på terrassene må tøyet henges så lavt at det ikke er synlig utenfra.

14. Grilling med gass- og elektrisk grill på terrassene er tillatt, så fremt det skjer uten urimelig sjenanse for naboene.

15. Bruk av slange for vanning og spyling på terrassene er ikke tillatt.

16. Den enkelte beboer har ansvar for at vannrenner på terrassene ikke tetter seg ved nedbør og under mildværsperioder om vinteren. Hvis så skjer, er vedkommende beboer, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter.

17. Antenner i tillegg til det sameiet disponerer tillates ikke og parabolantenner er forbudt.

18. Oppsetting av markiser skal godkjennes av styret.

19. Snø som må fjernes fra terrassene må kastes/måkes ut ved gavlvegg.

## Oppgangene

20. Inngangsdørene til oppgangene kal til enhver tid holdes lukket.

21. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette gjenstander som kan være til hunder for allmenn ferdsel, dette gjelder spesielt inngangspartiet, da dette er en rømningsvei. Barnevogner, rullator og rullestoler å hensettes på en slik måte at det er mulig for eventuelle andre med tilsvarende behov å komme frem. Lagring av ved i felles oppganger er forbudt.

22. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt er satt på egen inngangsdør, og at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Henvend dere til styret angående dette.

23. Det er forbudt å leke i oppgangen og heisen.

## Søppelkasser/containere

24. Det skal ikke hensettes søppel på utsiden av søppelkasser/containere.

25. Containere for gjenstander, møbler. Materialer, tepper og lignende blir utplassert i forbindelse med der årlige dugnadene.

## Garasje og parkering



26. Enhver må parkere på sin egen garasjeplass. Det blir en-1 nummerert plass til hver leilighet og tretti-30 stk gjesteparkeringsplasser ute.

    Området håndheves etter privatrettslige regler. Parkering på parkeringsplassene er kun tillatt for beboere og besøkende til borettslaget. Parkering av lastebiler på sameiets grunn er forbudt. Parkering av uregistrerte biler er ikke tillatt.

    Tilhengere skal parkeres på beboers parkering, ikke på gjesteparkering.

    Parkering på gangveiene og snuplassen er ikke tillatt, med unntak av stans for av-/pålessing.

    Overtredelse av ovennevnte punkter kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

27. Garasjeporter og gangdører skal holdes stengt til enhver tid.

28. Det er forbudt å oppbevare brennbare saker i garasjehuset, slik som bensinkanner og lignende.

29. Sendere til garasjeportene må ikke legges igjen i biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tyveri av gjenglemte sendere må straks meldes til styret, som vil sørge for omkoding.

30. Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller som oppholdssted.

## Forhager og fasadeendringer

31. Tillatelse til opparbeidelse av fellesarealer kan gis av sameiets styre på følgende betingelser:
    Fellesarealer må vedlikeholdes på skikkelig måte. Hvis ikke så skjer, kan styret vedta at arealet bringes tilbake til sin opprinnelige stand.

32. Ingen fasadeendringer må foretas uten styrets tillatelse. Eventuell oppussing av terrassene må skje med maling/beis av samme farge som sameiet har bestemt.

## Fellesarealene, grøntanlegget, gangveien.

33. Hver vår og høst iverksettes dugnad med opprydding av fellesarealene og i grøntanlegget. Det er også en stående oppfordring til beboerne om å delta i vedlikeholdet av grøntanlegget, spesielt den del som har naturlig tilknytning til de respektives egen oppgang.

34. Beplantning foran den enkelte oppgang forutsettes vedlikeholdt av beboerne i vedkommende oppgang

35. Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt, uten av helsemessige årsaker eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler og lignende. All kjøring må skje i lav

hastighet og med den storste forsiktighet. Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt.

36. Bruk av åpen ild på sameiets fellesareal er forbudt.

37. Puss og vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på gangveiene.

38. Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

**Dyrehold**

39. Dyrehold er tillatt, så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

40. På sameiets fellesarealet gjelder båndtvang hele året. Alle dyr må føres i bånd. Lufting av hunder på plenene er forbudt.

41. Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealet, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Innekatt er tillatt, men ikke utekatter.

**Forsikringer og skader**

42. Bygningen er til en hver tid fullverdi forsikret.

43. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes styret.

44. Beboere må selv forsikre sitt innbo og løsøre, og må selv melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

**Eierskifte og utleie**

45. Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre. Ved salg påløper eierskiftegebyr kr. 1.500,- som betales til sameiets konto.



# VEDTEKTER

# for

# EIKELEINA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Reviderte vedtekter for § 3, pkt. 2 og § 7, pkt. 1 og 2 vedtatt på sameiermøte: 06. mai 2014.
Og § 7 1.ledd på ekstraordinært sameiermøte: 10. desember 2014, 05. mars 2018, 09.05.19 og 04.06.2020
Sist vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.oktober 2021

## § 1
## NAVN OG FORMÅL

1. Sameiets navn er **Eikeleina Terrasse Boligsameie – Org. Nr. 985 702 853**

2. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 37 bnr. 959 i Slemmestad med fellesanlegg av enhver art.

## § 2
## ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

1. Sameiet består av 30 boligseksjoner. Alle seksjoner er medlem av sameiet.

2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er begrenset til.

3. 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.

4. 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.

5. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

6. Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved for eksempel støy, lukt eller lignende.

7. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

8. Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge, foreta utskiftning av vindusglass eller lignende.

9. Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## § 3
## FELLESUTGIFTER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

1. Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

2. Styret fastsetter nivå på fellesutgifter som forfaller forskuddsvis 1 i hver måned. Og betales ved bruk av avtalegiro til sameiets bankkonto nr. 7131.06.54633 fra 1.07.14.

3. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

4. Felles ansvar og forpliktelser er lik for alle i sameiet.

5. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 4
## VEDLIKEHOLD

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

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



Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

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 lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

1. Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

2. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Terrassen er den enkeltes seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.

## § 5
## VEDLIKEHOLDSFOND

1. Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

## § 6
## REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

1. Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

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

## § 7
## STYRET OG STYRETS OPPGAVER

1. Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og tre styremedlemmer samt vararepresentant.

2. Styrelederen velges for 1 år av gangen, styremedlemmer og vararepresentant velges for to-2 år av gangen.

3. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

4. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

5. To-2 styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

6. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne

7. Det totale årlige styrehonorar bestemmes av sameiemøte.
Fordeling av honoraret mellom styrerepresentantene bestemmes av styret.

## § 8
## STYREMØTET

1. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs (minimum 2 ganger per år.) Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

2. Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

3. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

4. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Det tilligger styret å vedta husordensregler og endringer i disse.

## § 9
## ÅRSMØTET

1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

2. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3. Blir sameiemøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

4. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører, eier av



boligseksjon og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i årsmøter og til å uttale seg.

5. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde forstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig frafall. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 10
## SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

1. På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
   - Konstituering
   - Informasjon fra styret
   - Styrets regnskapsoversikt for foregående år
   - Styrets forslag til budsjett
   - Andre saker som er nevnt i innkallingen
   - Valg av styremedlemmer og – leder (når valgperioden er utløpt)

## § 11
## INNKALLING OG MØTELEDELSE

1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte-8 dager og høyst tjue-20 dager. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

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

2. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre-3 dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, og kun behandle saker som er nevnt i innkallingen.

3. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

4.

## § 12
## ÅRSMØTETS VEDTAK

1. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

2. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de gitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer ikke som avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiemøtet for vedtak om:

   - Endring av vedtektene
   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for bruksenhet én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt og til samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

## § 13
## HABILITET



1. Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse. Det samme gjelder for forretningsføreren.

2. Ingen kan i årsmøtet som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Tilsvarende gjelder et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

## § 14
## REGNSKAP OG REVISJON

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldene regnskapslov.

2. Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

## § 15
## FORRETNINGSFØRER

1. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si den opp eller gi dem avskjed.

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

3. Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks-6 måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem-5 år.

## § 16
## MISLIGHOLD

1. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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-6 måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17

**FRAVIKELSE**

1. 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13-, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

**§ 18**
**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

**OBS! Ta vare på dette dokument, til bruk ved salg etc.**

RØYKEN KOMMUNE
**Teknisk etat**
**Bygg- og oppmålingsavdelingen**

ARKIV

Eikeleina a/s
Odalsveien 1
3471 Slemmestad

| Arkivkode | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 37/959 Snr 84-85 | L.nr.: 025076/02 | S.nr: 00/04612 Sbh: GM | 29.11.2002 |

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

**Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter Pbl § i bruk**

| | |
|---|---|
| BYGGEPLASS: Eikeleina 3472 Bødalen | SAK NR.: DS 0012/02 |
| ARBEIDETS ART: Nybygg, Terassehus 84 - 85 | |
| TILTAKSHAVER: Eikeleina A/S | |
| ANSVARLIG SØKER: Siv.ark mnal Per A. Tofthagen | |

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. SAK- forskrift §§ 19 og 30.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] Følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført.

Merknader:

Del av forstøtningsmur ved gårdsplass må sikres med forskriftsmessig gjerde. Det forutsettes at utbedringen skjer umiddelbart. Jfr. Befaring på stedet 28.11.02.

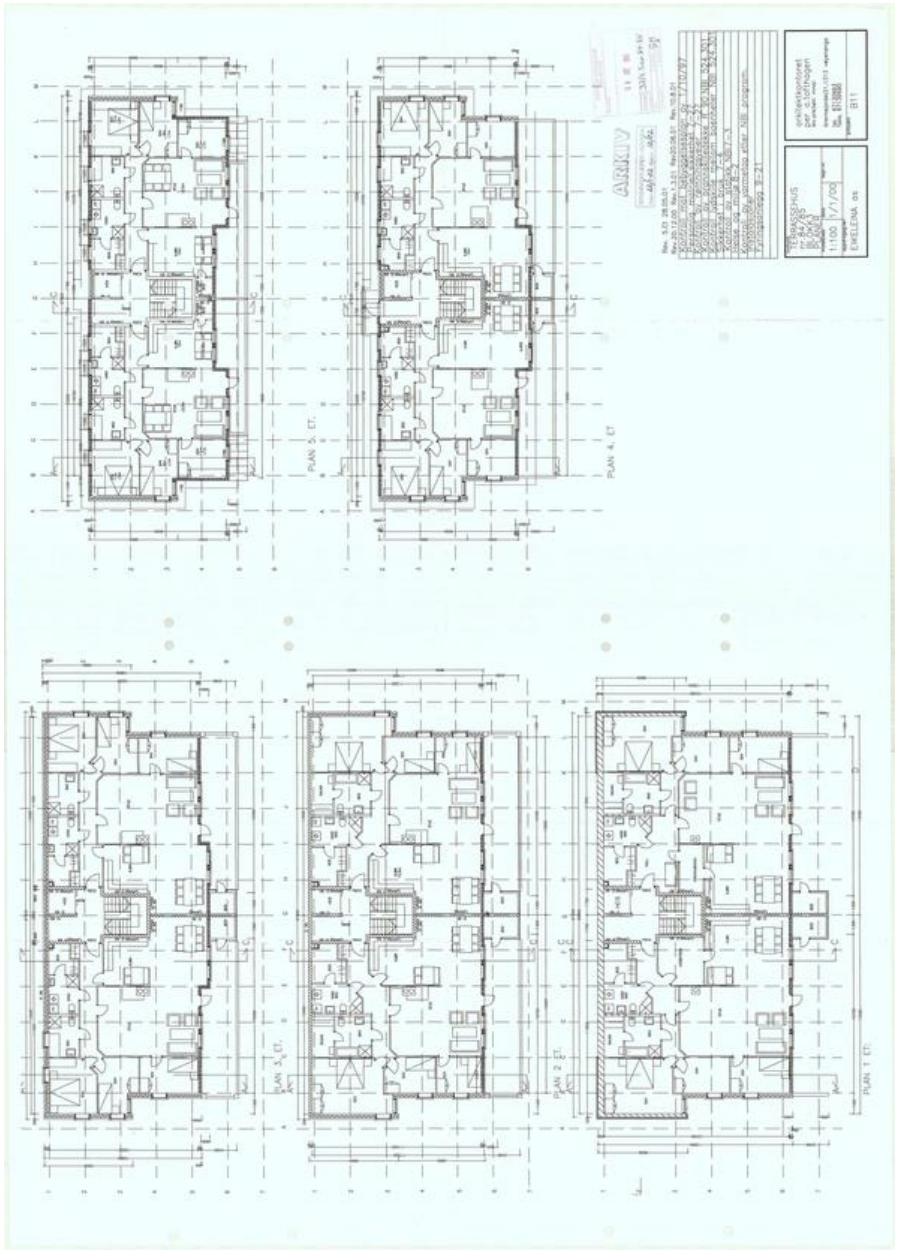
Omlegging av vei i samsvar med bebyggelsesplanen følges opp i forbindelse med bygging av parkeringshuset på naboeiendommen.

For øvrig følges samtlige betingelser i reguleringsplanen opp.

Gjenstående arbeider skal være utført før ferdigattest utstedes..

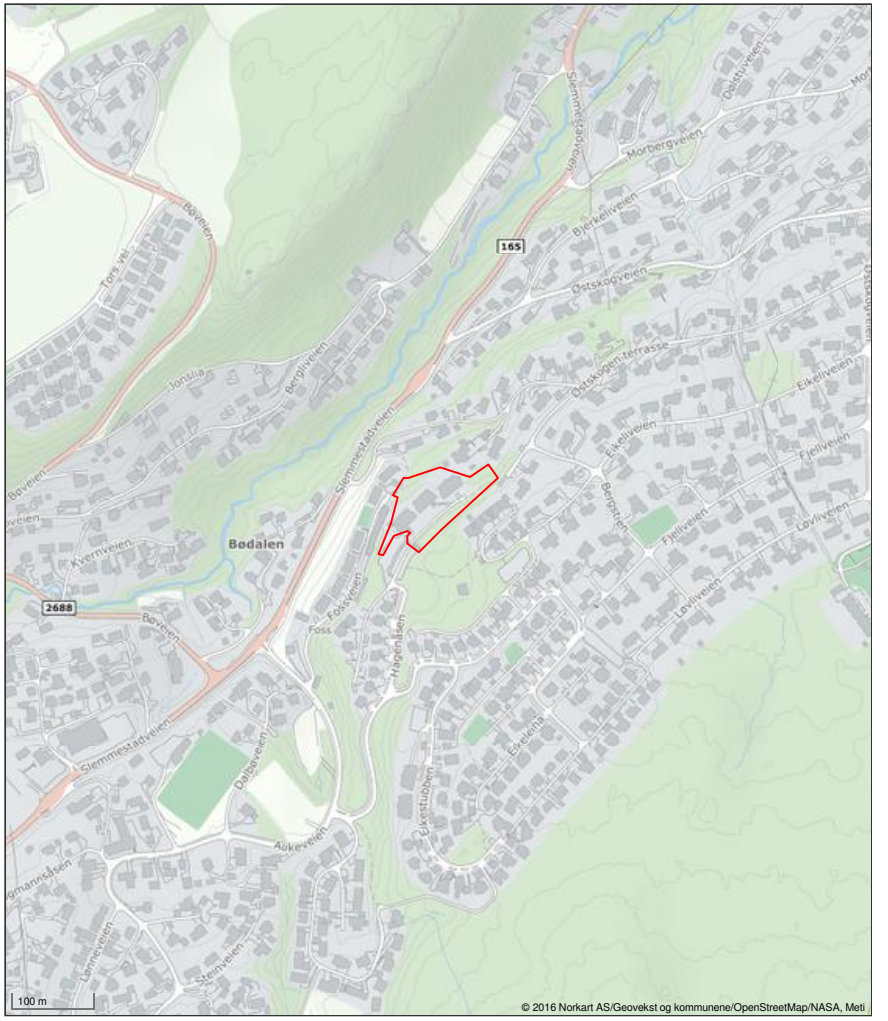
Gunnar Martinsen
Overing.

Rådhuset
3440 Røyken
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99
Postgiro: 0807 5499702
Bankgiro: 7137.05.00112
ORG.NR.: 938 709 866 MVA



Utskriftsdato: 19.05.2025

## Oversiktskart for eiendom 3203 - 237/959//




*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.*

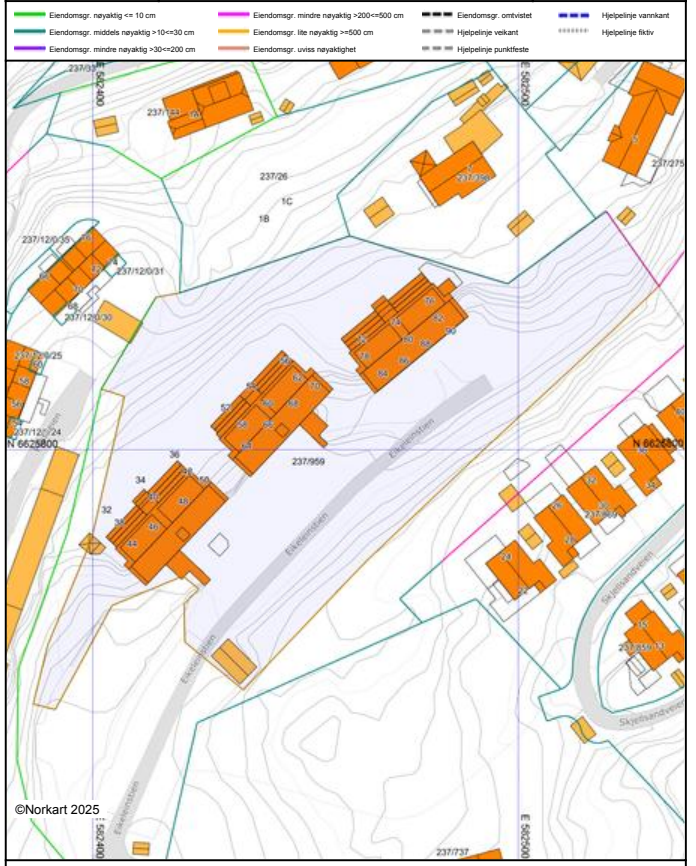
Asker kommune

## Grunnkart

Eiendom: 237/959/0/26
Adresse: Eikeleinstien 80
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

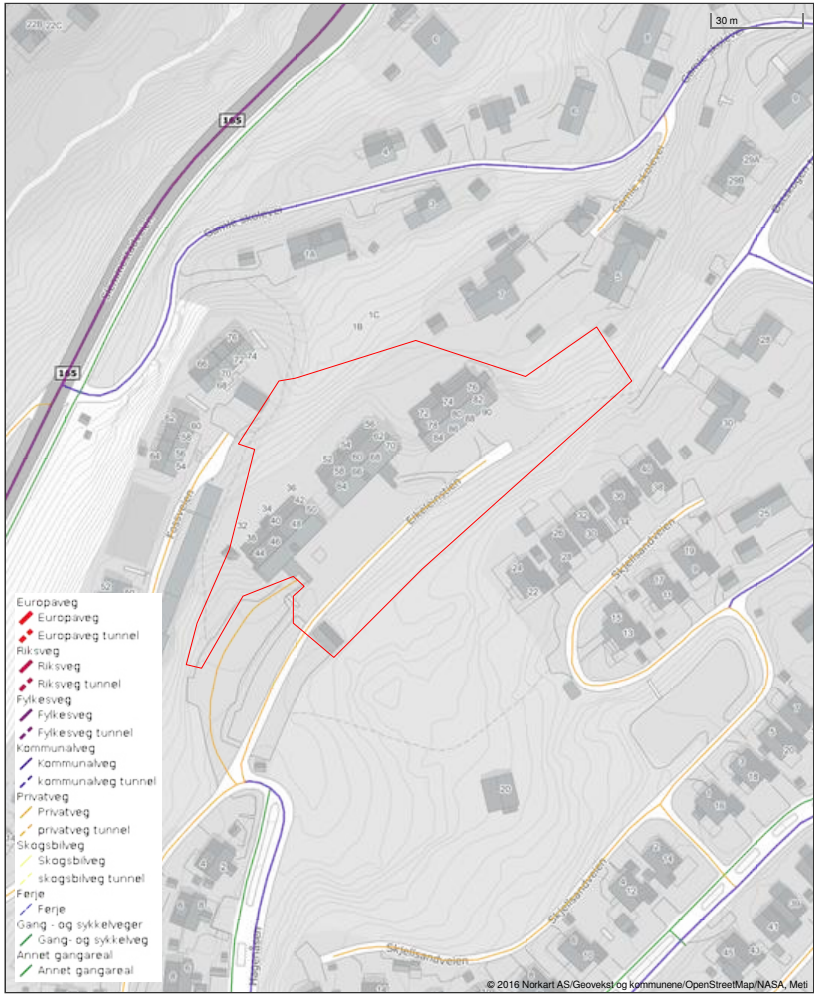
UTM-32




*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.*

Utskriftsdato: 19.05.2025

## Vegstatuskart for eiendom 3203 - 237/959//




*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: 237/959/0/26
Adresse: Eikeleinstien 80
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

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***

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: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**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 TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Oppdragsnummer: 33-0053/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Eikeleinstien 80 3472 BØDALEN

**Betegnelse:** Gnr 237, bnr 959, snr 26 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no