# Midtre Lerberglia 15

Dialog
Eiendomsmegling

# Moderne og stilren 3-roms selveierleilighet fra 2024 med flott beliggenhet i Hokksund.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 4 490 000,-
Omkostninger: kr 126 580,-
Felleskostnader: kr 2 175,-
Totalt inkl. omk: kr. 4 603 590,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 83.0 m² / 86 m²

Ansvarlig megler

Ola Laug Bretvik
Tel: 48135760
ola@dialogeiendom.no

Dialog Nedre Eiker
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416



Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

EIENDOM NORGE

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk







# STUE.





# FAKTA OM EIENDOMMEN

## BESKRIVELSE

### STANDARD
Moderne og tiltalende 3-roms selveierleilighet med flott beliggenhet i rolig boligområde.

Entré/gang:
Velkommen inn! Her blir man ønsket velkommen i en innbydende entré, med god plass til oppbevaring i romslig garderobeskap med en kombinasjon av speil og glatte flater.

Stue:
Romslig stue, malt i moderne farger. Stuen har god plass til en trivelig sofagruppe, samt spisebord. Den åpne stue/kjøkken løsningen gir leiligheten en luftig og praktisk løsning. Stuen byr på gode vindusflater, noe som slipper ut rikelig med naturlig lys. Det er montert en peisovn, som bidrar til å holde et godt inneklima året rundt. Fra stuen er det adkomst til leilighetens overbygde terrasseplatting, på hele 20kvm.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken i mørke farger. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater, samt oppbevaringsmulighet i over og underskap. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Badet har pene fliser i gulv med elektriske varmekabler. Badet har baderomsinnredning i lyse farger og glatte fronter. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet ventilasjonsanlegg, og det er spalte under dør.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er malt i mørke farger og har god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. På hovedsoverommet er det satt inn et romslig garderobeskap med god plass til ytterligere oppbevaring. Leilighetens andre soverom er noe mindre enn førstnevnte og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater, malte mdf plater og fliser.
Himling: Malte flater.

Utvendig:
Medfølgende leiligheten er det én biloppstillingsplass i carport med elbillader og én biloppstillingsplass på asfaltert fellesareal. Like utenfor utgangsdøren er det en utvendig bod på ca 3kvm. Overbygd terrasseplatting står på sameiets fellestomt.

### BYGGEMÅTE
Eiet leilighet i 4-mannsbolig oppført i to etasjer hvorav besiktiget leilighet er i 1. etasje.

Ytterveggene i leiligheten består av trekonstruksjoner, type bindingsverk, og isolert med forskriftsmessig mengde isolasjon/mineralull. Utvendig er vegg-konstruksjonene påmontert liggende trepanel. Ytterdør er i glatt, hvit-lakkert utførelse og brannklassifisert EI-30. I dørbladet er det felt med isolerglass. I stuen er det "standard" veranda-dør med tre- lag isolerglass. Glasset har lav brystning. På fremvist tegning er døren beskrevet med SG = sikkerhetsglass. I bod med utvendig adkomst er det "standard" bod-dør i hvit-lakkert utførelse. Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Terrasseplatting er på 20 m².

Innvendige overflate på gulv består av parkettgulv. På vegg består overflate av malte flater og malte mdf plater. I himling ligger det malte flater. Det er etasjeskille av betong i leiligheten. I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.

Overflate på våtrom har keramiske fliser på vegg. I himling ligger malt flate. Det er pene overflater,

montert inn i 2024. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Det er synlig membran mellom feielist og terskel. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

Har du selv benyttet deg av eiendommen?
Ja, hele eiertiden.

Har du husforsikring?
Ja, felles bygningsforsikring.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF.

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?
Ja, sameie.

Eiendommen selges med boligselgerforsikring.

## TILSTANDSRAPPORT

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt TG IU (ikke undersøkt), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Ingen.

Ikke er undersøkt (TG IU):
Ingen.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng enkelte steder.

Utvendig > Andre utvendige forhold.
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Boligen har fått følgende TG3:

Ingen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

## AREALER

Totalt bruksareal: 86,0 m²
- BRA-i: 83,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

## BYGGEÅR

2024

## INNHOLDSBESKRIVELSE

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
Boligbygg med flere boenheter
1. etasje 83 m²: Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom.

BRA-e:
Boligbygg med flere boenheter 3 m²: Utvendig bod.

TBA (terrasse- og balkong):
Terrasse, 1.etasje: 22m².

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

## OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 16.02.2026. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket noen avvik. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C er vedlagt salgsoppgaven.

## TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger: Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på teknisk rom, og har overløp for synliggjøring av evt lekkasjevann til fuktsikkert gulv.
Innvendige avløpsrør: Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i teknisk rom.
Varmtvannsbereder/tank: I teknisk rom er det montert en Høiax varmtvannsbereder. Denne er på 200L.
Branntekniske forhold: I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.

## ELEKTRISK ANLEGG
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2024. Sikringsskap er plassert på teknisk rom.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

## LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

## TOMTEN
6824,00 m² felles tomt.

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres.

## PARKERING
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i carport samt på asfalterte gjesteparkeringsplasser. Det er montert elbil-lader i carport. Plassen er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen i seksjoneringsbegjæringen.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

# BELIGGENHET

## OMRÅDEBESKRIVELSE
Leiligheten ligger i et etablert og hyggelig boligområde på Harakolltunet i Hokksund, med nærhet til både dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Fra boligen er det kort vei til Hokksund sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker, spisesteder, apotek og togstasjon med gode forbindelser mot Drammen og Oslo. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog- og markområder. Her bor man i rolige omgivelser med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

## SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

## BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan Harakollen B1. Med planid: 0601-6.

Prosjektet er fremdeles under bygging. Det er planlagt flere enheter på tomten.

## ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

# ØKONOMI

## KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 19 172 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing/tilsyn.
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Kostnad for vann og avløp er basert på et forbruk på 150 m³. Forbruk vann varierer fra husholdning til husholdning, normalt vannforbruk ligger på 40-70 m³ per person i året.

## FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 175,- pr. mnd. og inkluderer:
Renovasjon, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg, snømåking og strøing, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Felleskostnader fordeles slik:
Felleskostnader - leligheter kr 239,-
Felleskostnader - felles kr 1 803,-
Velavgift kr 42,-
Filterbytte kr 91,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

## ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

- Strømforbruk.
- Diverse forsikringer.
- TV/Internett.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer. Listen er ikke uttømmende.

## FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP5767863

## FORMUESVERDI
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

## VELFORENINGEN
Sameiet er forpliktet til medlemskap i Harakollen Vel. Velavgift fremkommer som et eget punkt i sameiets felleskostnader.

## SAMEIET
Harakolltunet Sameie, Org.nr: 933 786 455
Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL

Sameiet består av 20 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 82/2079

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

## FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 06.11.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 06.11.2026.
Andel fellesformue er kr. ,- iht. fjorårets likningsoppgave.

## ÅRSREGNSKAP
Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 27 519.
Sum inntekt: kr 286 481,-
Sum kostnad: kr 258 962,-
Driftsresultat: kr 27 519,-

## STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

## DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 112 250,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 12 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 616 580,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige forsikring. Se kjøpers omkostninger eller vedlagt skriv fra Gjensidige for pris. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

## BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

## OFFENTLIGE FORHOLD

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 10.06.2026 på følgende vilkår:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:
- Mindre utomhusarbeid Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:
- Resterende boliger og områder som markert i kart. Ferdigattest skal omsøkes innen 01.06.2025.

Det er uvisst om dette er utført.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

### KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 12.07.2021 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan Harakollen B1. Med planid: 0601-6

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel  2024 - 2036. Med planid: 0503-408.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

### VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1523458, tgl. 05.06.2024 - Seksjonering
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82 / 2079

Dnr. 1063322, tgl. 29.09.2023 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av

seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

### RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Eiendommen ligger i et område som i kommunens områdeanalyse, fremkommer som risikoområde for radon.

## OM OPPDRAGET

### EIENDOMMEN
Midtre Lerberglia 15
103/283/0/5 i Øvre Eiker

Type bolig: Leilighet

### SELGER
Magnus Borgersen og Caroline Skar-Henriksen

### EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260048
Ansvarlig megler: Ola Laug Bretvik

Dialog Nedre Eiker
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

### OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Vedtekter
- Reguleringsplan
- Øvrige kommunale opplysninger.
- Øvrige opplysninger fra forretningsfører.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

## KJØPSVILKÅR

### OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING
Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I

tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside/finn. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e -post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

## OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

## LOVANVENDELSE

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

## PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

## VISNING

Ved fellesvisninger er det visningspåmelding. Kontakt megler på telefon eller via linken visningspåmelding for å avtale tidspunkt. Påmelding må skje før kl. 12.00 på visningsdagen. Ved visning i helg må påmelding skje før kl. 15 på fredag. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding. Er du interessert i å ta en kikk på boligen og det ikke er annonsert fellesvisning? Ta kontakt med megler så finner vi et tidspunkt som passer.

## HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

## MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

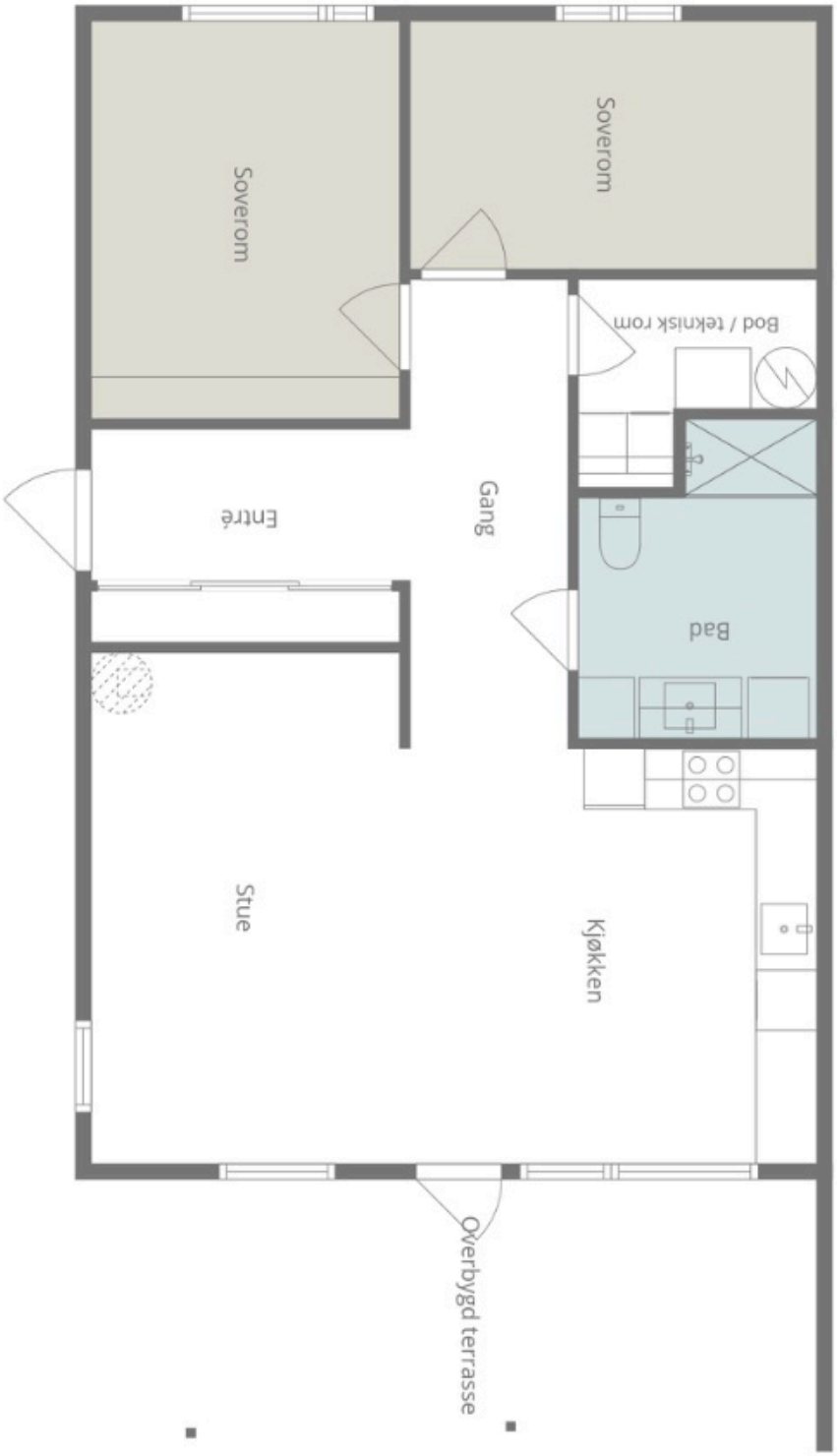
Visning/overtagelse pr. gang : 2 900,00
Eierskiftegebyr selger - trekkes i oppgjør: 6 725,00
Oppgjørshonorar: 9 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 13 900,00
Garantipremie : 1 590,00
Pantattest kjøper: 250,00
Verdivurdering / E-takst: 0,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 94 655.

Samlet skal selger betale ca. kr. 127 250 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

# PLANTEGNING.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# VELKOMMEN INN!







# STUE.





# KJØKKEN.





# KJØKKEN.







# STUE.







# TERRASSE.







# ILLUSTRERT KVELDSBILDE.





# TERRASSE.





# TERRASSE.





# HOVEDSOVEROMME.





# SOVEROM 2.






# BAD.





# FASADE.






# DRONEFOTO.





# CARPORT OG FELLESAREAL.






Norsk takst

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND

ØVRE EIKER kommune

gnr. 103, bnr. 283, snr. 5

## Markedsverdi

**4 500 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²**




**Befaringsdato:** 09.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12325-1801 **Eiendomsverdi ref nr:** LD1975

**Autorisert foretak:** Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Grelland **Vår ref:** Ola Laug Bretvik Dialog

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
*"Din eiendomspartner"*

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Espen Grelland
Uavhengig Takstingeniør
espen@vestfold-takst.no
990 18 917

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiet leilighet i 4-mannsbolig oppført i to etasjer hvorav besiktiget leilighet er i 1. etasje.
Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune ble det gitt igangsettelsestillatelse/IG datert 12.08.2022.
Kommunen utstedte midlertidig brukstillatelse datert 17.06.2024 med påskrift om at ferdigattest skal omsøkes innen 01.06.2025. Det er ingen opplysninger om at det er gjort.
Boligen fremstår med meget begrenset bruks-slitasje, nærmest som ny.
Ved befaring ble det ikke registrert skader eller avvik med snarlig behov for vedlikehold.

Eier har bodd i boligen siden den var ny i 2024.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, må takstmannen kontaktes for oppdatering.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024**

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene i leiligheten består av trekonstruksjoner, type bindingsverk, og isolert med forskriftsmessig mengde isolasjon/mineralull.
Utvendig er vegg-konstruksjonene påmontert liggende trepanel.
Det kun var vegg-flater og utvendige belistninger i direkte tilknytning til denne leiligheten som enkelt ble besiktiget ved befaring.
Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 3-lags isolerglass.

Ytterdør er i glatt, hvit-lakkert utførelse og brannklassifisert EI-30. I dørbladet er det felt med isolerglass.
I stuen er det "standard" veranda-dør med tre- lag isolerglass.
Glasset har lav brystning. På fremvist tegning er døren beskrevet med SG = sikkerhetsglass.
I bod med utvendig adkomst er det "standard" bod-dør i hvit-lakkert utførelse

Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk.
Terrasseplatting er på 20 m²
Terrasse/balkong er i god stand og har kun litt normal værslitasje på overflater.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG Gå til side

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflate på gulv består av parkettgulv.

På vegg består overflate av malte flater og malte mdf plater.
I himling ligger det malte flater.

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik.
I stuen ble det målt 7 mm høydeavvik og på soverom ble det målt 5 mm høydeavvik.

Boligen skal være utstyrt med radonsperre mot grunn, i henhold til at bygget er bygget etter TEK17.
Dokumentasjonen er en del av ferdigattesten. Ferdigattest er ikke bordet da byggefeltet ikke er ferdig utbygget men det er fremlagt midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen ligger i et område merket lilla som sier meget høy forekomst av radon og tiltak er påregnelig.
Det er isolert stålpipe og peisovn.
Feierseksjonen gjennomførte tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) med fyringsanlegget den 16.02.2026 i ovennevnte objekt. Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/bilder av membran, men det er utsendt brukstillatelse på bygget. Ferdigattest er ikke utstedt da utbygging av feltet ikke er fullført.
For og få utstedt ferdigattest så må det foreligge en UK/uavhengig kontroll på våtrom under byggeprosessen.
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på boligen og det er således grunn til å forutsette at kravene i TEK 17 om 3-parts kontroll er utført/ivaretatt.

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Det er pene overflater, montert inn i 2024

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 4 mm fall på hovedgulv, og i dusjsonen, som er nedsenket, er det 12 mm fall på 50 cm.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Det er synlig membran mellom feielist og terskel.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet ventilasjonsanlegg, og

# Beskrivelse av eiendommen

det er spalte under dør.

I forskrift til avhendingslov står det at hulltaking kan unnlates blant annet om bolig er nylig oppført (under 5 år) eller renovert og har våtromssertifikat eller annen liknende dokumentasjon.

Våtrom er under 5 år og det foreligger dokumentasjon fra utførende rørlegger og membran arbeider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på teknisk rom, og har overløp for synliggjøring av evt lekkasjevann til fuktsikkert gulv.
Ved befaring fungerer vannrør som de skal og er i god stand.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i teknisk rom.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

I teknisk rom er det montert en Høiax varmtvannsbereder. Denne er på 200L

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2024.
Sikringsskap er plassert på teknisk rom.

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 86 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 86 m² |
| Totalpris | 4 500 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 200 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

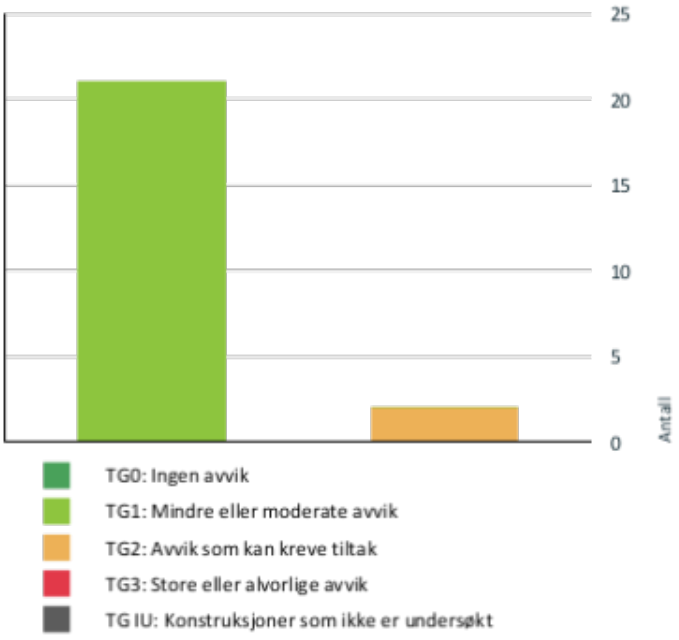
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er tilsendt av kommunen.

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng enkelte steder.

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Midlertidig brukstillatelse er datert 10.06.2024

**Anvendelse**
Boligen er bebodd av eier.

**Standard**
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

**Vedlikehold**
Bygget er av nyere dato. Kan påregnes generelt vedlikehold med tiden.

## UTVENDIG

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene i leiligheten består av trekonstruksjoner, type bindingsverk, og isolert med forskriftsmessig mengde isolasjon/mineralull.
Utvendig er vegg-konstruksjonene påmontert liggende trepanel.
Det kun var vegg-flater og utvendige belistninger i direkte tilknytning til denne leiligheten som enkelt ble besiktiget ved befaring.
Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

**Vurdering av avvik:**
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning
Dette bør utarbeides av sameiet, da bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.



### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 3-lags isolerglass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

# Tilstandsrapport

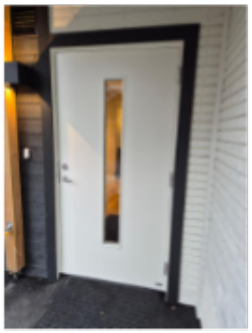




## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør er i glatt, hvit-lakkert utførelse og brannklassifisert EI-30. I dørbladet er det felt med isolerglass.
I stuen er det "standard" veranda-dør med tre- lag isolerglass. Glasset har lav brystning. På fremvist tegning er døren beskrevet med SG = sikkerhetsglass.
I bod med utvendig adkomst er det "standard" bod-dør i hvit-lakkert utførelse
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.





## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk.
Terrasseplatting er på 20 m²
Terrasse/balkong er i god stand og har kun litt normal værslitasje på overflater.
Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.



## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflate på gulv består av parkettgulv.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

På vegg består overflate av malte flater og malte mdf plater.
I himling ligger det malte flater.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

### TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

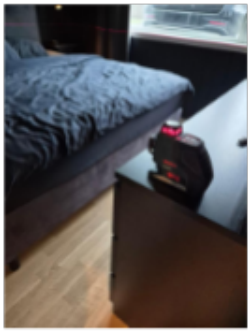
**Beskrivelse**

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik.
I stuen ble det målt 7 mm høydeavvik og på soverom ble det målt 5 mm høydeavvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

# Tilstandsrapport





## Radon

**Beskrivelse**

Boligen skal være utstyrt med radonsperre mot grunn, i henhold til at bygget er bygget etter TEK17.
Dokumentasjonen er en del av ferdigattesten. Ferdigattest er ikke bordet da byggefeltet ikke er ferdig utbygget men det er fremlagt midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen ligger i et område merket lilla som sier meget høy forekomst av radon og tiltak er påregnelig.






## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er isolert stålpipe og peisovn.
Feierseksjonen gjennomførte tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) med fyringsanlegget den 16.02.2026 i ovennevnte objekt. Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

# Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.





### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/bilder av membran, men det er utsendt brukstillatelse på bygget. Ferdigattest er ikke utstedt da utbygging av feltet ikke er fullført.
For og få utstedt ferdigattest så må det foreligge en UK/uavhengig kontroll på våtrom under byggeprosessen.
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på boligen og det er således grunn til å forutsette at kravene i TEK 17 om 3-parts kontroll er utført/ivaretatt.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Det er pene overflater, montert inn i 2024

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 4 mm fall på hovedgulv, og i dusjsonen, som er nedsenket, er det 12 mm fall på 50 cm.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Det er synlig membran mellom feielist og terskel.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet ventilasjonsanlegg, og det er spalte under dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

I forskrift til avhendingslov står det at hulltaking kan unnlates blant annet om bolig er nylig oppført (under 5 år) eller renovert og har våtromssertifikat eller annen liknende dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Våtrom er under 5 år og det foreligger dokumentasjon fra utførende rørlegger og membran arbeider.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.





### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

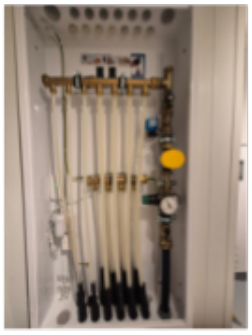
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på teknisk rom, og har overløp for synliggjøring av evt lekkasjevann til fuktsikkert gulv.
Ved befaring fungerer vannrør som de skal og er i god stand.






#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

## TG 1 Ventilasjon

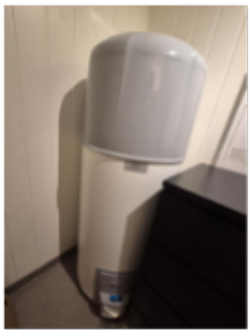
**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i teknisk rom.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

I teknisk rom er det montert en Høiax varmtvannsbereder. Denne er på 200L



## Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2024.
Sikringsskap er plassert på teknisk rom.





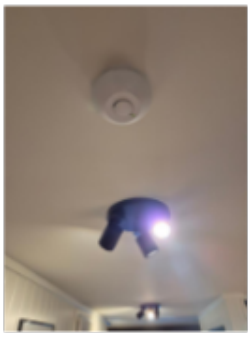

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.





# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/83 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi** | | **4 500 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 5 710 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **4 500 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Midtre Lerberglia 7 ,3303 HOKKSUND<br>83 m² 2025 2 sov | 05-03-2026 | 4 590 000 | **4 500 000** | | 4 500 000 | **54 217** |
| 2 | Midtre Lerberglia 23 ,3303 HOKKSUND<br>78 m² 2024 2 sov | 12-06-2025 | 4 390 000 | **4 450 000** | | 4 450 000 | **53 614** |
| 3 | Midtre Lerberglia 19 ,3303 HOKKSUND<br>78 m² 2024 2 sov | 24-04-2025 | 4 300 000 | **4 300 000** | | 4 300 000 | **52 439** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Vedlikehold | Kr. | 10 000 |
| Felleskostnader | Kr. | 26 100 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **36 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 40 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **3 200 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **3 200 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 200 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

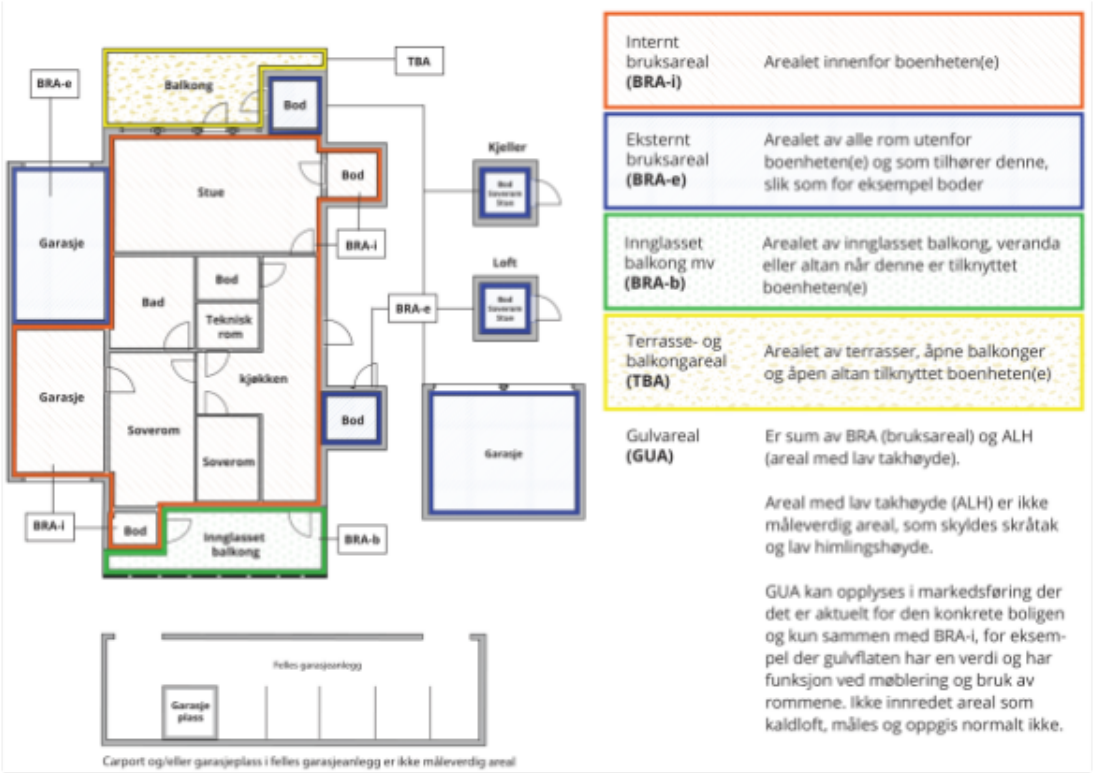
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 Etasje | 83 | 3 | | 86 | 20 |
| **SUM** | **83** | **3** | | | **20** |
| **SUM BRA** | **86** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom | Utvendig bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er tilsendt av kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Boligen er bygget ny i 2024

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.11.2026 | Espen Grelland | Takstingeniør |
| | Caroline Skar-Henriksen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3314 ØVRE EIKER | 103 | 283 | | 5 | 6824 m² | Eiendomsverdi.no | Ikke relevant |

**Adresse**
Midtre Lerberglia 15

**Hjemmelshaver**
Skar-Henriksen Caroline, Borgersen Magnus

**Kommentar**
Ideell andel av felles tomt.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Harakolltunet Sameie | 82 / 2079 | USBL | 933786455 |

**Felles formue**
Kr. 5 710 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten har en fin beliggenhet i nybygget sameiet.
Det er gangavstand til Kiwi, barnehage og buss.
Ca. 20 minutters gangavstand til Hokksund sentrum med større utvalg av service og fasilitetstilbud. Kort vei til marka med fine turstier.

**Adkomstvei**

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Området er regulert til boligformål.
Reg plan fremlegges av megler

**Om tomten**

Tomten er pent opparbeidet med gressplen.
Det er anlagt asfalt ved innkjøring og på gårdsplass. Parkering på felles grunn og i egen carport. El-billader i carport.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.
Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring NUF | SP5767863 | | | |

**Kommentar**
Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Midlertidig brukstillatelse. | 06.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 10.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 06.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 09.11.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 10.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 06.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | 06.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.11.2026 | |
| 2 | 11.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

## Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| Dialog avd. Nedre Eiker | Leilighet | 4260048 |

| SKJEMAET ER UTFYLT AV | OVERTATT | FORSIKRING |
|---|---|---|
| Magnus Borgersen og Caroline Skar-Henriksen | 06.2024 | Ja, boligselgerforsikring |

### Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | (Magnus Borgersen) Ja, hele eiertiden. (Caroline Skar-Henriksen) Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, felles bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | If |

### Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Nei |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Ja, sameie |
| 13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| | |
|---|---|
| 13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| Caroline Skar-Henriksen | 2026-11-05 | Magnus Borgersen | 2026-11-05 |

Identification

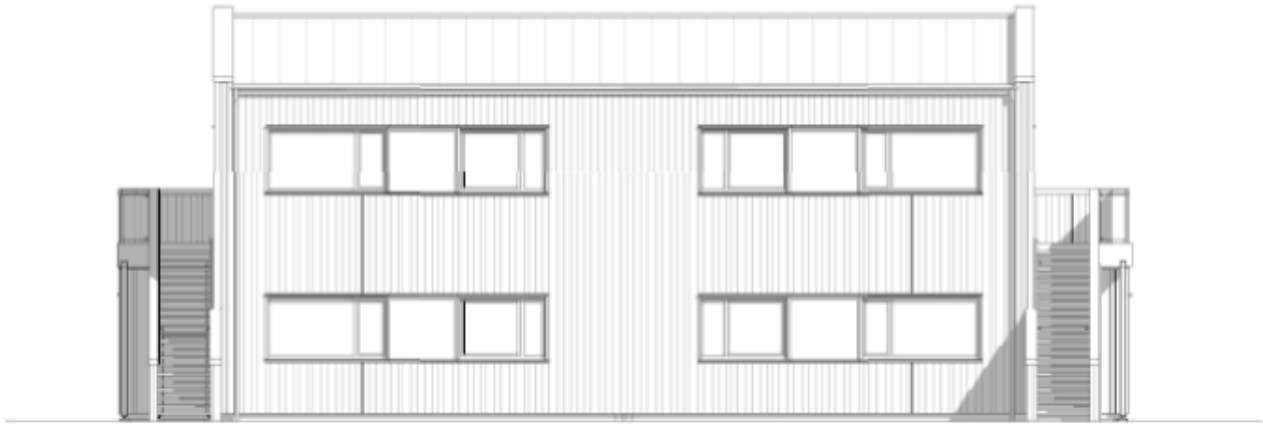
bankID Caroline Skar-Henriksen

Identification

bankID Magnus Borgersen

Signicat

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



Fasade 3



Fasade 4

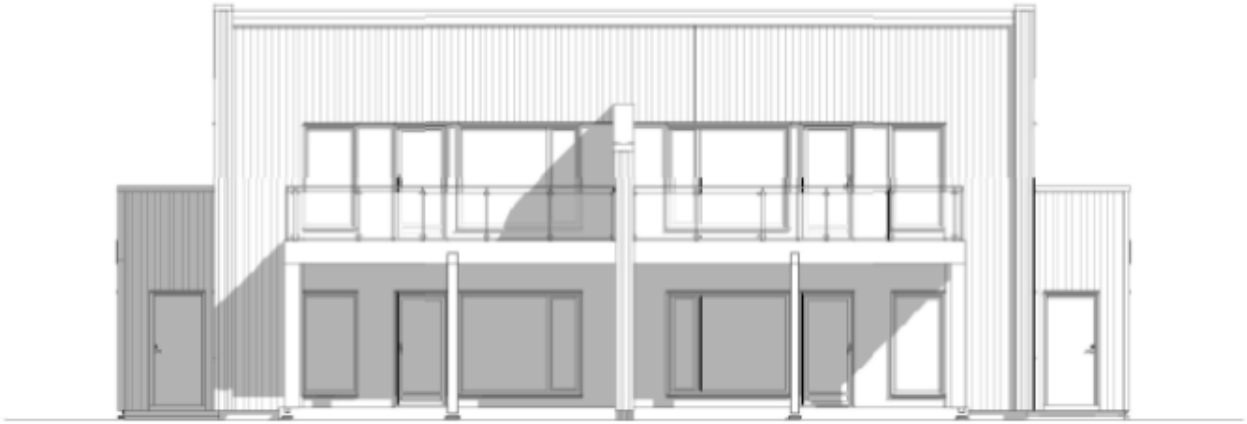
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

| | |
|---|---|
| MEDLEM: Partum Eiendom AS | |
| TILTAKSHAVER: Partum Eiendom AS | G.nr/B.nr: 103/283 |
| BYGGEPLASS: Harakollen B1 | KOMMUNE: Øvre Eiker |

| REV. | DATO | REVISJON | BKN. |
|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Fasader | | | | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100 |
| PROSJEKT: MG Selnes 4 mannsbolig Modell B- omt | | | | | PROSJEKT NR: 20210640 |
| ARKITEKT: MG Arkitekter | DATO: 12.07.21 | TEGN: LH | REV: | | TEGN.NR: F40.02 |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 1



Fasade 2

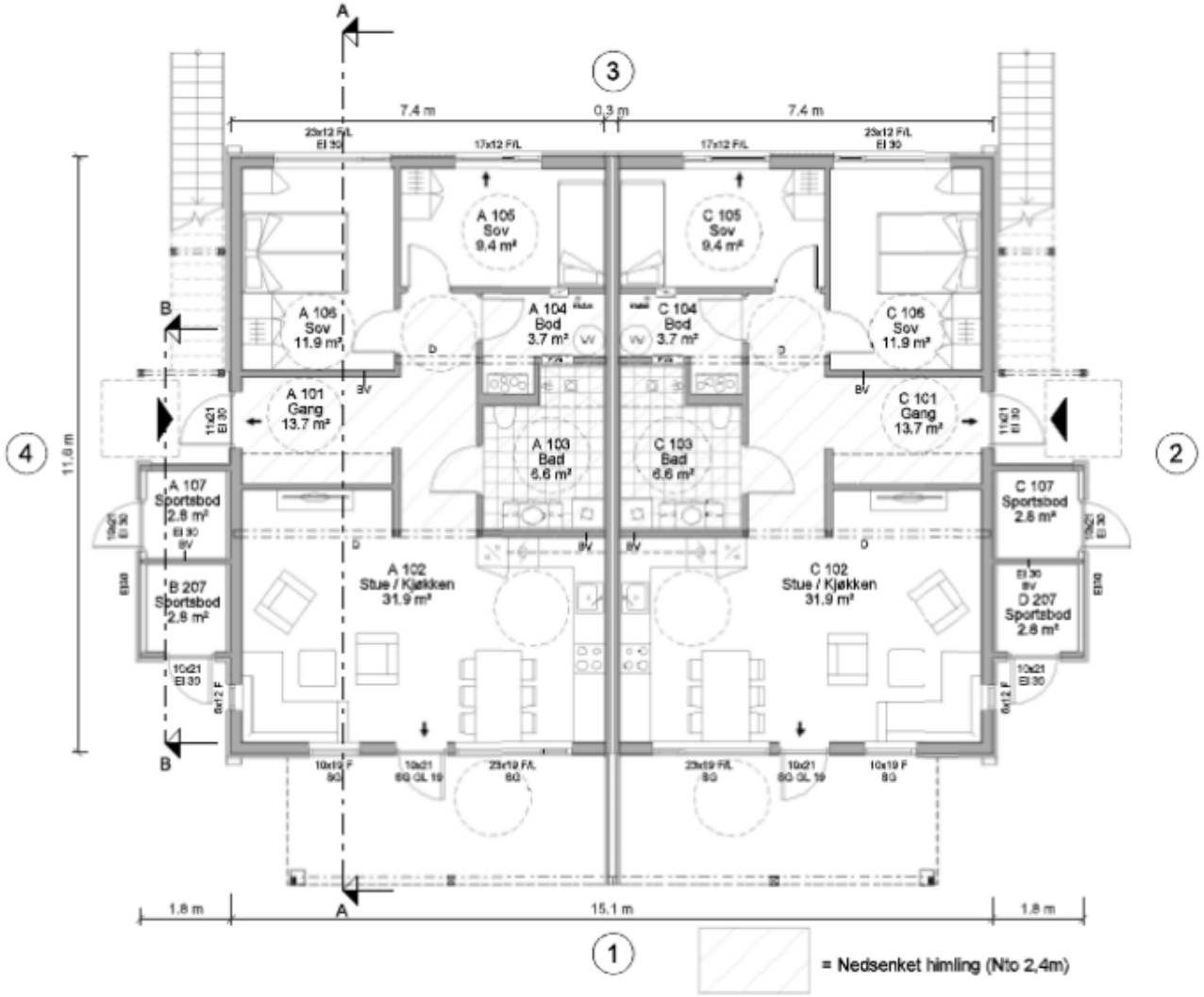
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

| | |
|---|---|
| MEDLEM: Partum Eiendom AS | |
| TILTAKSHAVER: Partum Eiendom AS | G.nr/B.nr: 103/283 |
| BYGGEPLASS: Harakollen B1 | KOMMUNE: Øvre Eiker |

| REV. | DATO | REVISJON | BKN. |
|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Fasader | | | | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100 |
| PROSJEKT: MG Selnes 4 mannsbolig Modell B- omt | | | | | PROSJEKT NR: 20210640 |
| ARKITEKT: MG Arkitekter | DATO: 12.07.21 | TEGN: LH | REV: | | TEGN.NR: F40.01 |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.




= Nedsenket himling (Nto 2,4m)

→ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

**MERKNADER:**

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.

- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Målsetting på utside mur / stendervæk, utv. søyler til senter.

- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.

- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, ifr. ventilasjonsleverander.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931

- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

**Ved tilgjengelig bolig:**

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

**Dimensjonerende forutsetninger:**

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0,7

**** Det forutsettes vannbåren varme i alle boenheter***

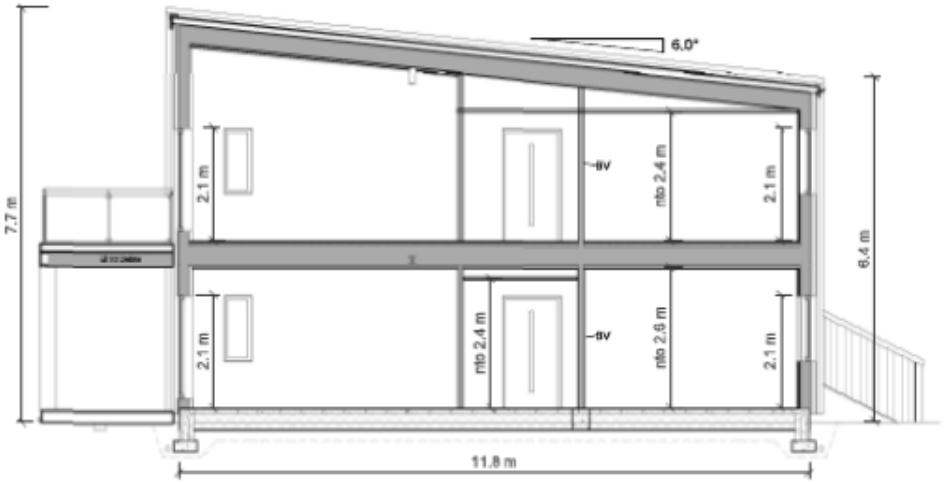
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

| | |
|---|---|
| MEDLEM: | Partum Eiendom AS |
| TILTAKSHAVER: | Partum Eiendom AS |
| GNR/BNR: | 103/283 |
| BYGGEPLASS: | Harakollen B1 |
| KOMMUNE: | Øvre Eiker |

| REV. | DATO | REVISJON | BKN. |
|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Plan 1 etasje | | | | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100 |
| PROSJEKT: MG Selnes 4 mannsbolig Modell B- omt | | | | | PROSJEKT NR: 20210640 |
| ARKITEKT: MG Arkitekter | DATO: 12.07.21 | TEGN: LH | REV: | | TEGN.NR: SB20.01 |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.




Snitt A-A




Snitt B-B

**MERKNADER:**

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.

- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Målsetting på utside mur / stendervark, utv. søyler til senter.

- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.

- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, iht. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931

- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

**Ved tilgjengelig bolig:**

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

**Dimensjonerende forutsetninger:**

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0,7

Areal (BRA)

| Beskrivelse: | Boenhet | Areal (m²) |
|---|---|---|
| Leilighet | A | 81,3 |
| Sportsbod | A | 2,8 |
| | | 84,0 |
| Leilighet | B | 81,6 |
| Sportsbod | B | 2,8 |
| | | 84,4 |
| Leilighet | C | 81,3 |
| Sportsbod | C | 2,8 |
| | | 84,0 |
| Leilighet | D | 81,6 |
| Sportsbod | D | 2,8 |
| | | 84,4 |
| Totalt Areal: | | 336,8 |

Areal (BRA) Åpent

| Beskrivelse: | Areal (m²) |
|---|---|
| Under balkong C | 9,2 |
| Under balkong D | 9,2 |
| Inngang C | 3,3 |
| Inngang A | 3,3 |
| Totalt Areal: | 25,1 |

Areal (BYA)

| Beskrivelse | Areal (m²) |
|---|---|
| Totalt Areal | 250 |

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM: Partum Eiendom AS

TILTAKSHAVER: Partum Eiendom AS | G.nr/B.nr: 103/283

BYGGEPLASS: Harakollen B1 | KOMMUNE: Øvre Eiker

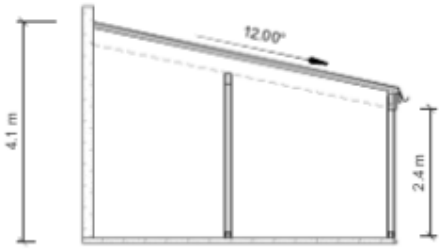
| REV. | DATO | REVISJON | BKN. |
|---|---|---|---|

TEGN. INNHOLD: Snitt / Arealtabeller | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100

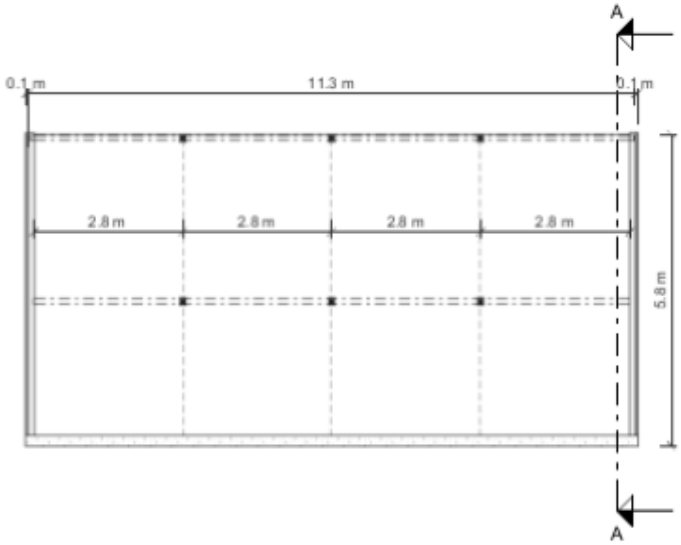
PROSJEKT: **MG Selnes 4 mannsbolig Modell B- omt** | PROSJEKT NR: **20210640**

ARKITEKT: MG Arkitekter | DATO: 12.07.21 | TEGN: LH | REV: | TEGN.NR: **S42.01**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

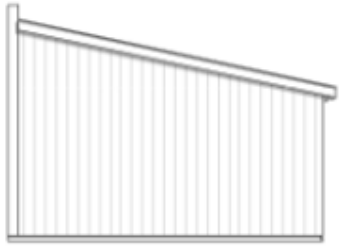



Snitt A-A






Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

| Areal (BRA) | | | |
|---|---|---|---|
| Beskrivelse: | Boenhet: | Etasje: | Areal (m²) |
| | | | |
| BRA | | Plan 01 | 61.1 |
| | | | 61.1 |
| Totalt Areal: | | | 61.1 |

| Areal (BYA) | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse | Areal netto | Areal (m²) |
| BYA | 66.8 | 67 |

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

| | |
|---|---|
| MEDLEM: Partum Eiendom AS | |
| TILTAKSHAVER: Partum Eiendom AS | GNR/B.NR: 103/283 |
| BYGGEPLASS: Harakollen B1 | KOMMUNE: Øvre Eiker |

| REV: | DATO: | REVISJON | SIGN. |
|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Plan, Snitt & Fasader | | | | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100 |
| PROSJEKT: Carport | | | | | PROSJEKT NR: 20211142 |
| ARKITEKT: L.Heimdal | DATO: 12.07.21 | TEGN: LH | REV: | | TEGN.NR: P20.01 |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

enova

# Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| **Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND** | |
| Dato for energimerking<br>**05.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-380004** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**301037552** |
| Gårdsnummer<br>**103** | Bruksnummer<br>**283** |
| Seksjonsnummer<br>**5** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2024** | Bygningstype<br>**Annet småhus** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**84,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**79,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **157,76** |

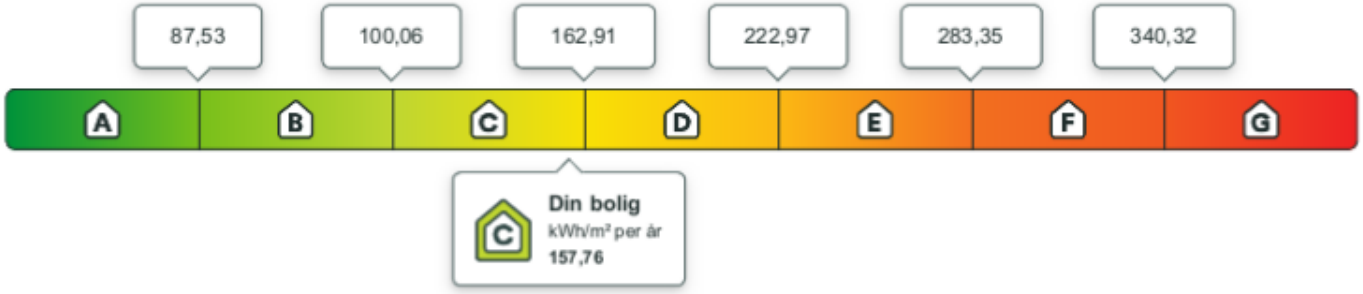
# Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **13 847,82** | **166,75** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-103/283/0/5, Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND

## Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 30.10.2026 | Risiko |

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Kvikkleire | 26.10.2026 | Vær oppmerksom |
| Støysoner | 27.10.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 19.10.2026 | Ikke funnet | 0.31 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.48 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.64 km |
| Flomfaresoner | 26.10.2026 | Ikke funnet | 0.12 km |
| Forurenset grunn | 26.10.2026 | Ikke funnet | 0.24 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 31.10.2026 | Ikke funnet | 0.07 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 26.10.2026 | Ikke funnet | 0.24 km |
| Skredfaresoner | 26.10.2026 | Ikke funnet | 18.7 km |
| Stormflo | 06.10.2026 | Ikke funnet | 0.58 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

ambita

# Kvikkleire

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 26.10.2026 | | | |
| **Aktsomhetsområde for kvikkleire** | Nei | Ja | | |
| **Risiko for skred på eiendommen** | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| **Konsekvens ved skred** | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |




## Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

## Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 30.10.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

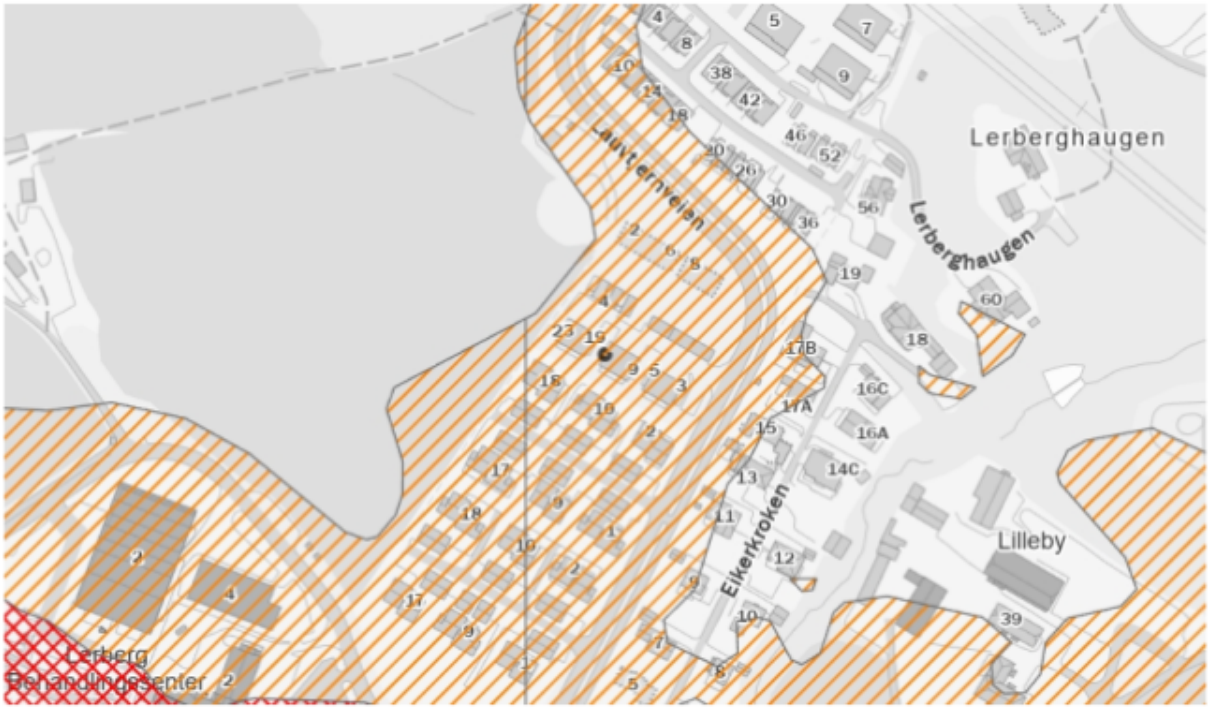
## Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Støysoner

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 27.10.2026 | | |
| **Støy fra veg** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| **Støy fra jernbane** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| **Støy fra lufthavn** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| **Støy fra skytefelt** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |




## Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

## Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

ØVRE EIKER KOMMUNE

| | |
|---|---|
| | **Ferdigattest** |
| X | **Midlertidig brukstillatelse** |

| Saksnr | Løpenr |
|---|---|
| 2022/4163 | 24366/2024 |

Eiendom/byggested

Midtre Lerberglia, 3303 Hokksund

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|
| 103 | 283 | | |

Ansvarlig søker
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Postboks 1043
8001 BODØ

Tiltakshaver
PARTUM EIENDOM AS
Postboks 239
3301 HOKKSUND

| **Tillatelser** | **Godkjent** |
|---|---|
| Søknad om igangsettingstillatelse: | 12.08.2022 |
| Søknad om igangsettingstillatelse: | 26.10.2022 |
| Søknad om endring av tillatelse: | 26.10.2022 |

**Spesifikasjon**

Tillatelsen omfatter
Deler av tiltaket: To firemannsboliger

Tiltaket/byggets art
Kjedehus, firemannsboliger og carporter

| Vedtak fattet av: | Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1 | Vedtaksdato: | Vedtaksnummer: |
|---|---|---|---|
| Byggesaksavdelingen | | 24.03.2022 | 118/22 |

| Dato samsvarserklæring: | Samsvarserklæring fra foretak: |
|---|---|
| 24.05.2024 | EIDE MASKIN AS |
| 26.05.2024 | TANDBERG OPPMÅLING AS |
| 24.05.2024 | J & A ROSENLUND AS |
| 23.05.2024 | 3 T BYGG AS |

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

- Mindre utomhusarbeid

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

- Resterende boliger og områder som markert i kart.

Ferdigattest skal omsøkes innen 01.06.2025.

| Sted | Dato | Saksbehandler |
|---|---|---|
| Hokksund | 10.06.2024 | Sondre Kåstad<br><br>*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift* |

**Kopi til**

PARTUM EIENDOM AS

Øvre Eiker kommune
**Adresse:** Postboks 76, 3301 Hokksund
**Telefon:** 32 25 10 00

Utskriftsdato: 05.11.2026

# Planopplysninger

| EM §6-7 | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | Kilde: Øvre Eiker kommune |
|---|---|---|

| **Kommunenr.** | 3314 | **Gårdsnr.** | 103 | **Bruksnr.** | 283 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Midtre Lerberglia 15, 3303 HOKKSUND | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 0503-408 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 11.12.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF |
| **Delarealer** | **Delareal** 5 631 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_5<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 6 823 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 0601-6 |
| **Navn** | Harakollen B1 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.05.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/1129/Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 324 $m^2$<br>**Formål** Blågrønnstruktur<br>**Feltnavn** G1 |
| | **Delareal** 227 $m^2$<br>**Formål** Blågrønnstruktur<br>**Feltnavn** G2 |
| | **Delareal** 6 270 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus<br>**Feltnavn** BF |
| | **Delareal** 5 734 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H220_1 |
| | **Delareal** 694 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H210_1 |
| | **Delareal** 16 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_2<br>**RPSikring** Frisikt |

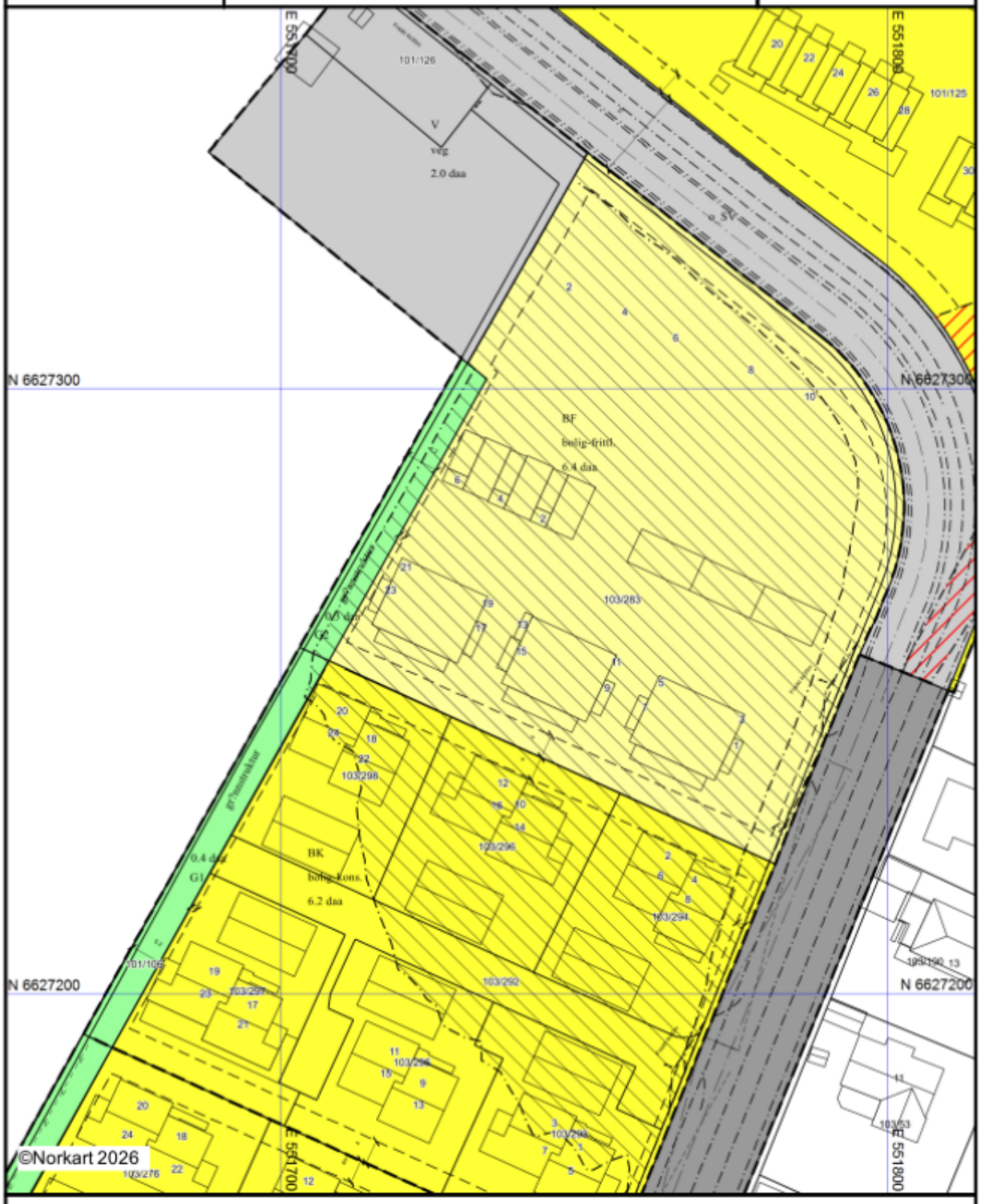
Øvre Eiker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 103/283/0/5
Adresse: Midtre Lerberglia 15
Utskriftsdato: 05.11.2026
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-Offentlige trafikkområder (.*

Kjøreveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

Friområder

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

Veg

Kjøreveg

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

Grønnstruktur

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Frisikt

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*

Sikringsonegrense

Støysonegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

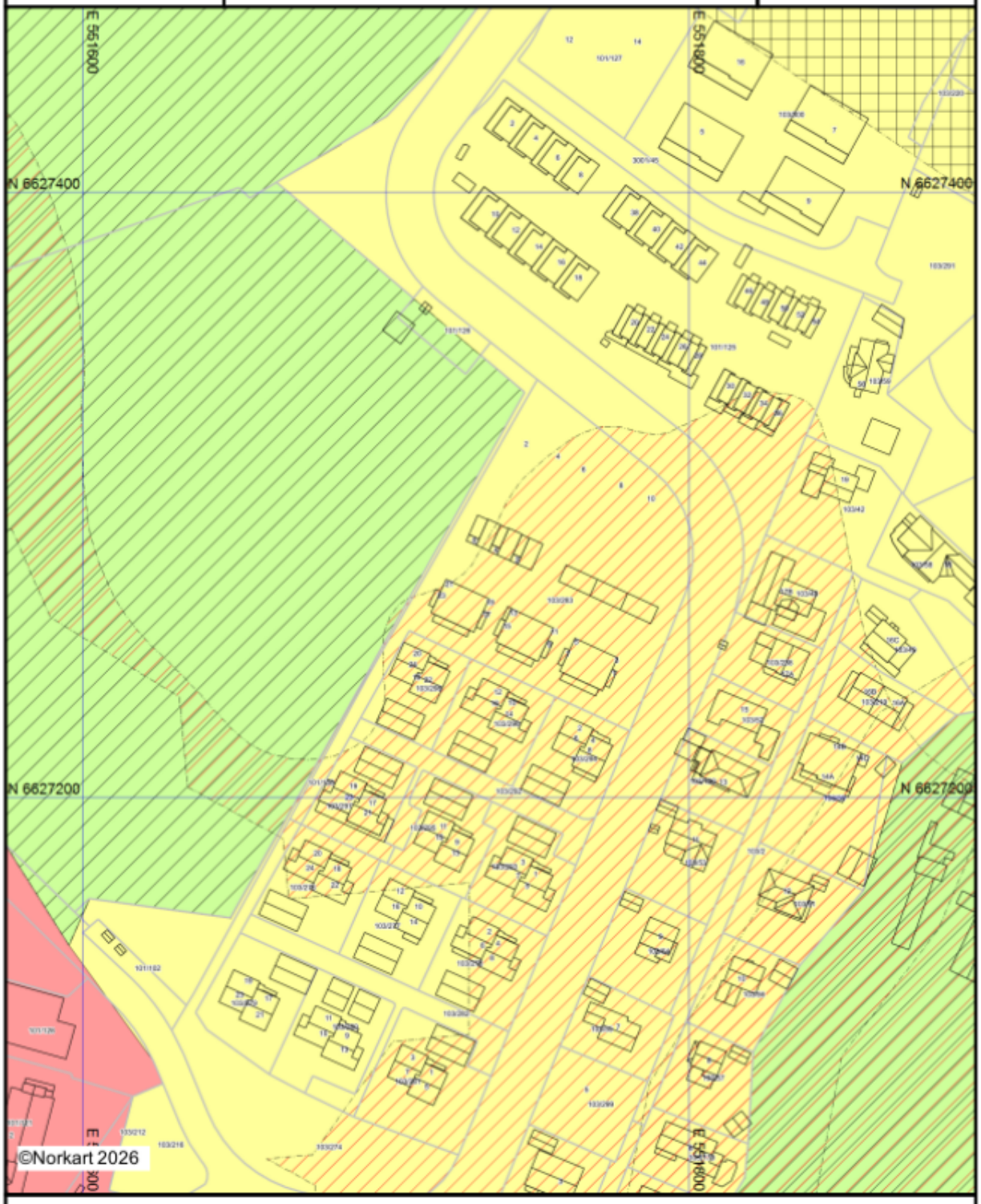
Øvre Eiker kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 103/283/0/5
Adresse: Midtre Lerberglia 15
Utskriftsdato: 05.11.2026
Målestokk: 1:2000

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



Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

BORGERSEN MAGNUS
Midtre Lerberglia 15
3303 HOKKSUND

**TILSYNSRAPPORT**
**Saksnummer: 2026/1803 Midtre Lerberglia 15-H0101**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) med fyringsanlegget den 16.02.2026 i ovennevnte objekt.

Besøket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Daniel Granlien

Formålet med besøket (tilsyn (med vurdering av feiehyppighet)) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

**Status**
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

**Ved endringer skal:**
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

BORGERSEN MAGNUS
Midtre Lerberglia 15
3303 HOKKSUND

Midtre Lerberglia 15-H0101, 3314-103/283/0/5

tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) ble gjennomført på Midtre Lerberglia 15-H0101 den 16.02.2026.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Daniel Granlien
daniel.granlien@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

SKAR-HENRIKSEN CAROLINE
Midtre Lerberglia 15
3303 HOKKSUND

**TILSYNSRAPPORT**
**Saksnummer: 2026/1803 Midtre Lerberglia 15-H0101**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) med fyringsanlegget den 16.02.2026 i ovennevnte objekt.

Besøket ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Daniel Granlien

Formålet med besøket (tilsyn (med vurdering av feiehyppighet)) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

**Status**
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

**Ved endringer skal:**
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

SKAR-HENRIKSEN CAROLINE
Midtre Lerberglia 15
3303 HOKKSUND

Midtre Lerberglia 15-H0101, 3314-103/283/0/5

tilsyn (med vurdering av feiehyppighet) ble gjennomført på Midtre Lerberglia 15-H0101 den 16.02.2026.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Daniel Granlien
daniel.granlien@drbv.no

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Harakolltunet Sameie | | **Vår ref.:** | 1906/5 | **Fødselsdato eier:** | 14.10.2001 |
| Midtre Lerberglia 15 | | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 13.01.2001 |
| 3303 HOKKSUND | | **Eiere:** | Magnus Borgersen, Caroline Skar-Henriksen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 933 786 455 | **Seksjonsnr:** | 5 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 175**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader - leligheter | 239 |
| | Felleskostnader - felles | 1 803 |
| Tilleggsytelser: | Velavgift | 42 |
| | Filterbytte | 91 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

## 3: Fellesgjeld

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

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Klausuler: | |
| Styreleder: | Gro Isachsen |
| Adresse: | Midtre Lerberglia 21 |
| Postnr/-sted: | 3303 HOKKSUND |
| Telefon: | Mob.: 90031905 |
| E-post: | harakolltunet@mittusbl.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 06.11.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 96 |
| Annen formue: | 5 710 | Utgifter: | 0 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 0 | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 5 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 2024 |
| Gårds/bruksnr: | 103/283 - seksjon:5 |
| Bygningstype: | Firemannsbolig |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP5767863 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 17.06.2024 | Første innflytting: | 17.06.2024 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Harakolltunet Sameie | **Vår ref.:** | 1906/5 | **Fødselsdato eier:** | 14.10.2001 |
| Midtre Lerberglia 15 | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 13.01.2001 |
| 3303 HOKKSUND | **Eiere:** | Magnus Borgersen, Caroline Skar-Henriksen | | |

**Organisasjonsnr:** 933 786 455

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Firemannsbolig

Fasiliteter:

Under bygging. Det er planlagt flere enheter.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Solcelleanlegg på taket på carportene.

Seksjonsnummer 1, 2, 5, 6, 9 og 10 har eksklusiv bruksrett til sin egen markterrasse.

Sameiet er forpliktet til medlemskap i Harakollen Vel.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Harakolltunet Sameie onsdag 25.03.2026 kl. 17:00 - Harakolltunet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Brattebråten Hagen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Brattebråten Hagen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Inger Lise Strand

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt:

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 20000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Bruk av gressareal foran firemannsboliger samt balkonger, forslag 01 og 02

**Saksinnledning:**

Etter beboermøte høsten 2025 har styret utarbeidet 2 forslag som skal tas videre for en juridisk kontroll og reinskriving. Dette da det var uenighet fra beboere samt styret om hvilke ordlyd man skal bruke i denne forbindelse. Det er derfor utarbeidet 2 forslag. Begge forslagene er vedlagt saken for gjennomlesning før årsmøtet. Under årsmøtet vil det bli avholdt avstemning for hvilke av forslagene man ønsker å gå videre med. Det vil da være enklere å engasjere en advokat og gi den en direkte oppgave for å utarbeide et forslag som står trygt med tanke på lover og regler, som vil ivareta alle i sameiet.

Det er viktig å presisere at man på årsmøtet 2026 skal stemme over hvilket forslag som skal tas videre for en endelig utarbeidelse av en uavhengig advokat. Dette for at man i denne saken skal være sikker på at endelig vedtak er i tråd med norsk lov. Det vises til styrets forslag til vedtak og innstilling.

**Vedtak:**
Forslaget 1 ble vedtatt

### 5.2 Styret 2025 anbefalinger for styrearbeid 2026

I forbindelse med årsmøtet har det kommet inn noen saker. Det er valgt og samle opp disse i en sak som vil gi grunnlaget for de sakene som pr nå er kjent og som styret i 2026 skal jobbe videre med.

Følgende saker:

1. Ferdigstille arbeidet med HMS og Internkontroll for sameiet, Viktig!
2. Innhente og utarbeide en liste med aktører innenfor forskjellige bransjer som sameiet og beboere kan forespørre om tjenester - også kalt rammeavtaler
3. Fortsette arbeidet med å søke midler for å anlegge en fellesbod. Avklare plassering og str samt avklare inn mot kommunen hva man kan sette opp uten søknad osv.
4. Utarbeide "husregler" og få disse forankret i sameiet. ( tider for ro, vedlikehold, naboskap m.m. Det finnes utallige maler på dette)
5. Formalisere et skriv som viser hvilke hekk man kan bruke.

6. Utarbeide forslag til skjerming /levegger beboere kan sette opp. Bør være 2 alternativer.
7. Reforhandle forsikringer og evt andre kostnadsdrivende avtaler.
8. Lage et årshjul med fast vår og høstdugnad. Lage en liste for hva som utføres disse dagene.

**Vedtak:**
Orientert

### 5.3 Forslag til vedtak – oppføring av levegg

Det foreslås at seksjonseiere gis anledning til å oppføre levegg på egen uteplass innenfor gjeldende mål- og plasseringsbegrensninger i sameiet.

Leveggen kan oppføres i tre og kan utformes med vendbare spiler/lameller slik at bordene kan justeres for å åpne eller lukke for innsyn og vind etter behov. Dette gir en fleksibel løsning som både kan skjerme og samtidig slippe inn lys og luft.

Leveggen skal ha et ryddig og helhetlig uttrykk som harmonerer med sameiets øvrige bebyggelse.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Gro Isachsen går ut som leder og stiller til valg som styremedlem.
Pr nå er det ingen som har meldt seg til dette vervet.
Styrelederhonoraret fremkommer av budsjettet for 2026.

**Vedtak:**
Valgt ble: Gro Isachsen frem til en ekstern kommer på plass.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Kvale og Mette Kortvedt Andersen går av som styremedlem. Det er åpent for 2 stk ny medlemmer

Til nå stiller følgende til styremedlem

- Gro Isachsen

- Henrik C Strand

**Vedtak:**
Valgt ble: Henrik C Strand for 2 år.

Valgt ble: Simen Jonassen for 1 år

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Til nå stiller følgende til varamedlem

- Inger Lise H Strand

**Vedtak:**
Valgt ble: Inger Lise H Strand for 1 år.

# Protokoll for Harakolltunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Linda Brattebråten Hagen (sign.) | 26.03.2026 |
| Sekretær | Linda Brattebråten Hagen (sign.) | 26.03.2026 |
| Protokollvitne | Inger Lise Hyttebakk Strand (sign.) | 26.03.2026 |

# V E D T E K T E R

**for**

Harakolltunet Sameie,
(org. nr. 933 786 455)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 17.03.25.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Harakolltunet Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.06.2024.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 103, bnr. 283 i Øvre Eiker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og carporter.

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Sameiet er forpliktet til medlemskap i Harakollen Vel. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra samtlige av de resterende medlemmene i vellet.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndssøknad og godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, elbilladere, varmepumpe, markise, screen, garasjeport o.l. Det samme gjelder endring av fasadekledning, endring av farge o.l. Dette skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å installere festeanordninger, spikre e.l. på annen seksjonseiers utendørs vegg uten skriftlig samtykke fra seksjonseieren der dette gjelder med kopi til styre. All installasjon skal gjøres på en slik måte at bygget og dets funksjoner er ivaretatt og ikke tar skade. (4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

### 3-2 Enerett til bruk av uteareal

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1, 2, 5, 6, 9 og 10 har eksklusiv bruksrett til sin egen markterrasse. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### 3-3 Ombygging og endring av egen seksjon

(1) Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå sammen disse, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

### 3-4 Levegg, gjerde og hekk i hage

Før arbeider med levegg/hekk påbegynnes skal det innhentes skisser fra styreleder. Det er 4 alternativer for utforming av levegg, og ett av disse skal velges for alle seksjoner i

en husrekke. Seksjonseiere i samme husrekke skal i samråd enes om hvilket alternativ som velges for deres husrekke. Enighet på husrekke gjelder også for valg av hekk. Dette for å få et helhetsinntrykk. Styret skal informeres skriftlig om hvilket alternativ som er valgt.

Videre skal en levegg/hekk;

a) Maksimalt ha en høyde på 1,80 meter og en lengde på 4,5 meter. Utover 4,5 meter lengde må seksjonseier bli enig med naboene før utførelse. Skriftlig avtale skal sendes styret før utførelse.

b) Bygges i samme utførelse og farge som huset endringen gjelder.

c) Beises i samme farge som husene.

d) Beslag på toppen skal være i samme utførelse som resten av bygningsmassen.

e) Forankres i bakken og husvegg slik at dette ikke er til fare for seg selv og andre. Sterk vind må hensyntas.

f) Vedlikeholdsansvaret skal deles likt mellom de to seksjonseierne på hver side av veggen/gjerdet/hekken.

g) Kostnader for oppsetting deles på samme måte som vedlikeholdsansvaret.

**3-5 Ordensregler**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**3-6 Solcelleanlegg**
Sameiet har et felles solcelleanlegg på taket av carportene. Dette er felles for alle seksjoner og sameiet har ansvar for drift og vedlikehold.

**3-7 Varmepumpe**
Seksjoner kan installere varmepumpe. Styret skal på forhånd søkes om godkjenning. Seksjonseier er ansvarlig for drift, vedlikehold og utskifting av varmepumpen i sin helhet. Skader påført sameiets eiendom som følge av varmepumpen skal belastes den seksjon installasjonen tilhører. Kostnader til de- og remontering varmepumpe som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Arbeidet skal utføres av et selskap som er autorisert på varmepumper

**3-8 Bålpanne/kullgrill**
Pga brannfare forbys bålpanne og kullgrill. Det er tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

## 4. Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer:

- 12 carporter i rekke som tilleggsdeler til firemannsboligene (snr. 1-12)
- 12 parkeringsplasser tilknyttet firemannsboligene på fellesareal med eksklusiv bruksrett for snr. 1-12.
- 8 carporter som tilleggsdel til rekkehus og eneboliger i kjede (snr. 13-20)
- 8 parkeringsplasser på fellesareal hvor rekkehus og eneboliger skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin plass. (snr. 13-20).

(2) Alle seksjoner har da 1 carport som tilleggsdel og eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass ute på fellesareal.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser på fellesareal ute (midlertidig enerett)

(1) Alle seksjoner i sameiet har alene og hver for seg enerett til bruk av en parkeringsplass ute.

(2) Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### 4-3 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser i frittstående carporter (tilleggsdeler)

De frittstående carportene er seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner i leilighetsbyggene. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

### 4-4 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene og carportene inkludert solcelleanlegget på taket.

### 4-5 Kostnadsfordeling

Kostnader til drift og vedlikehold parkeringsplasser og carporter inngår i felleskostnadene som skal fordeles på alle seksjoner.

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke krav om samtykke for anleggelse av ladepunkt i carport som er en del av hoveddelen i seksjonen.

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

**4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det framgår av dette punktet. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene under er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (enebolig i kjede snr. 16 - 20, rekkehus snr. 13-15 eller leilighet snr. 1-12) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på alle seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener enebolig i kjede (seksjon 16-20), skal eierne av disse seksjonene belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener rekkehusene (seksjon 13-15), skal eierne av rekkehusene belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener leilighetene (seksjon 1-12), skal eierne av leilighetene belastes kostnaden.

(3) Kostnadene som skal belastes eneboligene i kjede fordeles mellom de i etter sameiebrøken til eneboligene i kjede. Kostnadene som skal belastes rekkehusene fordeles mellom de i etter sameiebrøken til rekkehusene. Kostnadene som skal belastes leilighetene fordeles mellom de i etter sameiebrøken til leilighetene.

(4) Følgende kostnader skal fordeles på alle boligseksjonene (eneboliger i kjede, rekkehus og leiligheter) etter sameiebrøken til boligseksjonene:

- Snømåking
- Skjøtsel av grøntanlegg som ikke seksjonseiere har enerett til å bruke
- Renovasjon
- Felles vann/avløp
- Forretningsførsel/regnskapsførsel
- Revisjon
- HMS-system
- Administrasjonskostnader
- Styrehonorar
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser og carporter

(5) TV/Bredbånd skal fordeles med like store beløp på hver boligseksjon

(6) Det skal føres et avdelingsregnskap for sameiet.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge

boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

**7-3 Fravikelse**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

**9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

**9-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**10. Sameiets felles strømanlegg**
Sameiet har et felles strømanlegg. Dette anlegget betjener all fellesbelysning og er koblet opp mot felles solcelleanlegg på carporttaket. Overskuddsstrøm fra dette anlegget vil fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Avregning gjøres av nettleier og sameiets styre skal ha dialogen mot netteier.

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

**12. Særskilte bestemmelser under byggeperioden**
Utbygger svarer kun for felleskostnader for ferdig oppførte bygninger/ seksjoner som har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten utbyggers samtykke. Når det er gitt midl.brukstillatelse/ ferdigattest bortfaller bestemmelsen og denne kan slettes uten samtykke fra utbygger.

# Nabolagsprofil

Midtre Lerberglia 15 - Nabolaget Ullern/Vendelborg - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

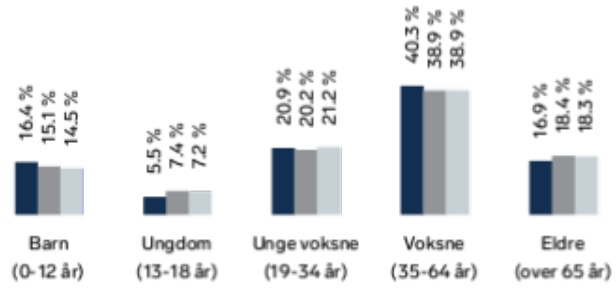
## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Lerbergjordet<br>Linje 125 | 4 min<br>0.3 km |
| Hokksund stasjon<br>Linje F4, R12, R13 | 23 min<br>1.9 km |
| Hokksund stasjon<br>Buss, tog | 23 min<br>1.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 8 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 26 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ullern/Vendelborg | 1 801 | 767 |
| Ormåsen | 11 884 | 5 233 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Hokksund barneskole (1-7 kl.)<br>594 elever, 25 klasser | 8 min<br>3.1 km |
| Røren barneskole (1-7 kl.)<br>224 elever, 13 klasser | 10 min<br>4.2 km |
| Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>327 elever, 22 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Eiker videregående skole<br>400 elever, 15 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Åssiden videregående skole<br>1020 elever, 68 klasser | 17 min<br>13.3 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Lerberg kommunale barnehage (1-6 år)<br>81 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Harakollen Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ...<br>86 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 år)<br>41 barn | 19 min<br>1.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Lerberg Pendlerparkering - Øvre Eik... | 3 min |
| Recharge Kiwi Lerberg | 5 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Lerberg<br>PostNord | 5 min<br>0.4 km |
| Coop Prix Hokksund<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 12 min<br>1.1 km |

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 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

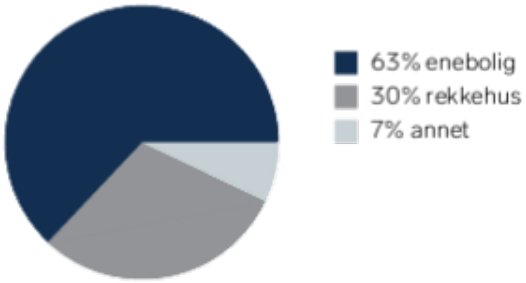
### Støynivået
Lite støynivå 88/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Hokksund barneskole<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 8 min<br>0.7 km |
| Falkbanen ballbane<br>Ballspill, fotball | 8 min<br>0.7 km |
| SALTO treningssenter | 9 min |
| Pro Gym Hokksund | 9 min |

## Boligmasse



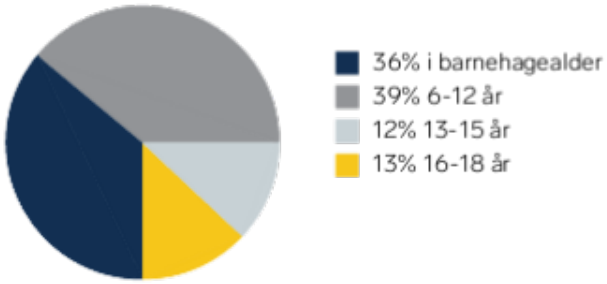

«Trygt. Nærhet til skog og mark og sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

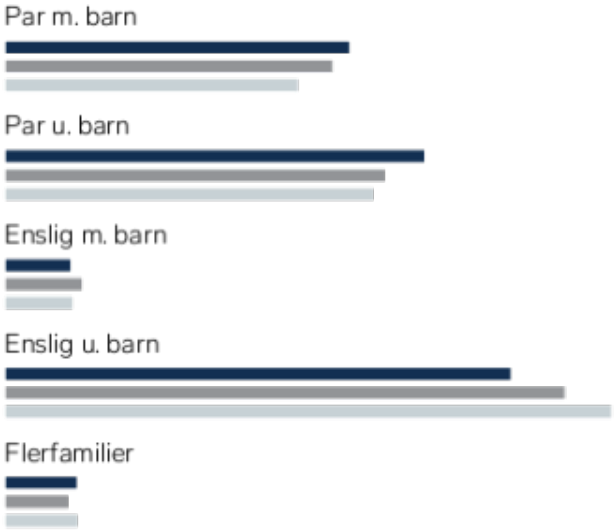
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Eiker Kjøpesenter | 10 min |
| Torvet Apotek Hokksund | 18 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

FINN 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 2026






FINN 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 2026

**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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Meglers oppdragsnummer: 4260048

# BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Midtre Lerberglia 15 Gnr. 103, Bnr. 283, Snr. 5, Øvre Eiker kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. ……..……..……+ omk. Kroner……..……..……..……+ omk.
(med bokstaver)

**FINANSIERINGSPLAN** (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:……..……..……..…….. kr.:……..……..……,-

   v/ref. person: ……..……..……..…….. Tlf.nr……..……..……..……

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:……..……..……,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……..……..……

*Jeg ønsker tilbud om finansiering:* ☐ *JA* ☐ *NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)*

**OVERTAKELSE** Ønsket overtakelsesdato:……..……..…… Budet er bindende til dato ……..…… kl……
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

**FORBEHOLD** Eventuelle forbehold:……..……..……..

# DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

**Med virkning fra 1. januar 2014**

Ref. ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*
*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

**4.** Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# ...NOEN ORD OG BEGREPER

**AKSEPTFRIST**
Tidsfristen budgiver setter på budet.

**ANSIENNITET**
Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

**AREAL**
Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skillevegen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

**BOLIGSALGSRAPPORT**
Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggtekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

**BUDSKJEMA**
Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

**EGENERKLÆRINGSSKJEMA**
I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

**BOLIGSELGERFORSIKRING**
Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

**ENERGIMERKING**
Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

**FELLESGJELD**
Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

**FORKJØPSRETT**
Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

**GRUNNBOKSUTSKRIFT**
Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

**HJEMMEL**
Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

**INTERESSELISTE**
Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

**FORMUESVERDI**
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

**LÅNETAKST**
Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

**MELDEFRIST**
Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

**PRISANTYDNING**
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

**REGULERINGSPLAN**
O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

**SIKRINGSOBLIGASJON**
Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

**SKJØTE**
Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

**SERVITUTT/HEFTELSE**
En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kjerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

**VERDITAKST**
Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.




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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Dialog
Eiendomsmegling