



Æ

Bankveien 10B

1383 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marketa Nigg

EIENDOMSMEGLER

97 89 32 08

mn@eie.no

EIE Sandvika

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	251

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bankveien 10B, 1383 Asker, Etasje: 4

MATRIKKE

Andelsnr. 16 Orgnr. 923537449 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 25 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 22 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL

Primærrom: 22 kvm, Bruksareal: 25 kvm, BRA-i:22 kvm , BRA-e: 3 kvm , TBA: 10 kvm

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

BYGGEÅR

2020

TOMT

Festet fellestomt 1235 kvm

PRISANTYDNING

2 050 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: John O. Ljungblom Takstdato: 12.02.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 966 817,- pr. 15.02.24
Andel fellesformue kr. 0,- pr. 15.02.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 050 000,- (Prisantydning)
kr 966 817,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 016 817,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 018 017,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 026 267,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 524,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, felles byggforsikring, festeavgift, grunnpakke kabel-tv, varmtvann, renter fellesgjeld, drift og vedlikehold av borettslaget med mer.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Emmy Søs Eriksen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Bankveien 10B, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Leiligheten har en attraktiv og meget sentral beliggenhet midt i Asker sentrum, med utsikt mot Føyka i nordvest. Det er et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud like utenfor døren. Bebyggelsen, inkludert Bankveien 10 og naboeiendommen Wessellkvartalet, er nøye planlagt og knyttet sammen gjennom forlengelsen av Smuget som handlegate under boligene. Dette skaper åpne og luftige plasser, med bebyggelsen trappet ned mot bevaringsverdige trehus som omkranser Apotekerhagen.

Bygget ble ombygget i 2020. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og byr på moderne innredning, samt kvalitetsmaterialer. En romslig entré ønsker deg velkommen. Her er det godt med skaplass og opphengsmuligheter for yttertøy, samt en innebygd sittebenk

med stort speil i en nisje. Fra entréen er det videre adkomst til den arealeffektive og lyse stuen. Stuen har smarte løsninger med bl.a. integrert spisebord, 4 stoler skjult i skap og integrert dobbeltseng. Dette åpner for flere gode innredningsmuligheter etter egne ønsker og behov. Fra stuen har du også direkte adkomst til en balkong som fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og fremstår som moderne og stilrent. Innredningen består av glatte fronter, benkeplate av kompositt og integrerte hvitevarer. Videre byr leiligheten på et pent flislagt baderom med gulvvarme, vegghengt wc, dusjnisje og plass for vaskemaskin.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med Asker stasjon som et knutepunkt for buss, lokal-, region- og flytogforbindelser. Hyppige avganger går til Oslo og Drammen, og det tar kun 18 minutter med toget til Nationaltheatret. Asker bussterminal har også gode forbindelser til andre steder i kommunen og utenfor.

KORT OM LEILIGHETEN:

- MODERNE OG LEKKER 1- ROMS FRA 2020
- PRAKTISK OG AREALEFFEKTIV
- NYBYGG GARANTI TIL DESEMBER 2025
- SMARTE LØSNINGER
- VARMTVANN INKL. I FELLESKOSTNADER
- PERFEKT FØRSTEGANGSKJØP / PENDLERLEILIGHET
- AVDRAGSFRIHET FREM TIL 2031
- IN-ORDNING
- STORE VINDUSFLATER MED SKYVEDØR UT TIL BALKONG
- ÅPEN KJØKKENLØSNING
- ROMSLIG ENTRÉ MED OPPBEVARINGSMULIGHETER
- INGEN DOKUMENTAVGIFT
- GULVVARME I ALLE GULV
- LAMELLGARDINER FOR SOLSKJERMING
- HEIS
- BOD
- HYGGELEG BALKONG
- ASKER SENTRUM
- KORT VEI TIL TREKANTEN SHOPPINGSENTER
- KORT VEI TIL ALT!

Lagring: Boligen disponerer en bod med tilkomst fra felles bodområde i kjelleretasje.

Parkering: Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og meget sentral beliggenhet midt i Asker sentrum, med utsikt mot Føyka i nordvest. Det er et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud like utenfor døren. Bebyggelsen, inkludert Bankveien 10 og naboeiendommen Wesselkvartalet, er nøye planlagt og knyttet sammen gjennom

forlengelsen av Smuget som handlegate under boligene. Dette skaper åpne og luftige plasser, med bebyggelsen trappet ned mot bevaringsverdige trehus som omkranser Apotekerhagen.

Når det gjelder utdanning, har området god tilgang til barnehager og skoler, inkludert barnehager som Asker Gård barnehage, Solgården barnehage og Læringsverkstedet Bjørndalen. Boligen sokner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole, og det er flere videregående skoler i Asker-området.

Offentlig kommunikasjon er en styrke med Asker stasjon som et knutepunkt for buss, lokal-, region- og flytogforbindelser. Hyppige avganger går til Oslo og Drammen, og det tar kun 18 minutter med toget til National. Asker bussterminal har også gode forbindelser til andre steder i kommunen og utenfor.

Asker sentrum byr på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Utviklingen av Asker sentrum har skapt en levende småby med nye serveringssteder og butikker, inkludert populære steder som Fuji Sushi, TukTuk, Pop vinbar, Porfavor Tapas & Vinbar, Strauss, Petra, og Handlekraftig. Trekanten senter gir også et variert tilbud med 75 butikker.

Kunst- og kulturlivet i Asker sentrum blomstrer, med Asker kulturhus som en viktig aktør. Aktiviteter som Spis for 100, Mat & Drikkefestival, Sommerdag, Askerdager, Kulturfestival, Det gode liv, Julegrantenning, og Bondens marked arrangeres gjennom året.

Nærområdet har et mangfold av fritidsmuligheter, inkludert golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, og ishall. ASK er et fleridrettslag med variert aktivitetstilbud for barn og unge. For golfentusiaster ligger Asker golfklubb ca. 10 minutters kjøring unna. Asker treningssenter ligger i underetasjen i samme bygg, i tillegg til andre treningssentre i nærheten.

Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, næringsområder og som et av de mest populære stedene å bo i Norge. Den nærliggende Oslofjorden, fjellsider, dype skoger, innsjøer som Semsvannet, og Vestmarka med turstier, bademuligheter, og skiløyper gir flotte rekreasjonsmuligheter. Strender og badeplasser som Bondivann, Gjellumvannet, Holmenskjæret, og Hvalstrand bad er tilgjengelige. Fiskemuligheter, skøytebaner, idrettsanlegg, svømmehaller, og treningssentre legger til rette for en aktiv livsstil i Asker.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av leilighets-, kontor og forretningsbygg. Spredt villabebyggelse rundt sentrumskjernen.

TOMT

Festet fellestomt, 1235 kvm

Pent opparbeidet felles tomt med støpte arealer.

ADKOMST

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

Det vil bli skiltet med Eie-skilter ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 9 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av pusset samt malt betongkonstruksjon forblendet med treverk. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og Lydklasse R" w 38 dB. Heve-skyvedør og vindu med 3-lags glass og karmer/rammer av treverk utvendig kledd med plast/kompositt materiale.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRROM

Primærrom: 22 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 25 kvm

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med gode opphengsmuligheter for yttertøy.

Stue:

Leiligheten har en arealeffektiv og lys stue. Her er det god plass til bl.a. sovesofa, tv-benk, stuebord m.m. Det er praktiske løsninger hvor spisebord og seng er integrert i vegg for å spare plass. Det er åpen løsning mot kjøkkenet. Fra stuen har du tilgang til en balkong som fungerer som er forlengelse av stuen om sommeren.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra ombygningsår. Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Underlimt oppvaskkum. Ett-greps armatur. Glassplate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Nedfelt induksjonsplatetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap. Stekeovn, kjøleskap og frittstående frysescap som følger med leiligheten dersom ønskelig, i høyskap i gang.

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

Baderom:

Bad fra ombygningsår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende benkeplate av kompositt. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakt på vegg. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Innfellbare dusjdører av glass. Opplegg til vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil i Himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i Himling. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern.

Soverom:

Leiligheten har integrert dobbeltseng som om dagen lett omgjøres til sofa med bokhylle over.

Overflater:

Gulv: Enstavs eikeparkett.

Vegger: Slette malte flater.

Himling: Slett malt flate.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 79%

TG2: 15%

TG3: 0%

TGIU: 6%

Kommentarer fra tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 2, TG2:

Våtrom - Bad med tilkomst fra gang:

Ventilasjon - Luftespalte mellom dør/terskel er vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Redusert luftutskiftning.

Overflate vegger - Det registreres svertesopp på mykfuger i dusjsonen. Oppgraderinger/rengjøring av fuger bør forventes.

Øvrige rom:

Overflater vegger - Det registreres oppsprekking mellom vegg og himling på stue/kjøkken samt på vegg ved servant på kjøkkendel. Setninger kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for oppgraderinger som kan vurderes.

Innerdører - Det registreres slitasje på karm/dør til bad. Overflatebehandling kan vurderes.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelser ikke er utført av en el fagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert el fagkyndig kontrollør/eltakstmann.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til

vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på blokken, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.02.2021.

Brukstillatelsen gjelder for hele underetasjen (U1), deler av plan 1 og leiligheter i 8-9 etasje i Høyblokka. Søknaden gjelder også næringsareal til KIWI med varelevering, teknisk rom, garderober, lager mm. og leiligheter i 8 og 9 etasje i Høyblokka - A08-02, A08-03, A08-04, A08-05 og A08-06.

Det foreligger ny frist for ferdigstilling datert 27.06.2023.

Det gis ny frist for ferdigstilling av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Ny frist for innsendelse av søknad om ferdigattest settes til 01.11.2023.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Varmtvann tilknyttet felles varmesentral.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Asker kommune pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 524,- pr.mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.524,- pr. md.

Herav:

- Felleskostnader: 1516,-
- Felleskostnader likt: 417,-
- Kabel-TV: 382,-
- Regulering lån 1: 93,-
- Kapitalkost. lån 1: 4116,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS02-98207945730

Type: A

Restgjeld: 99.410.000,-

Restløpetid: 37 år 5 md.

Term pr. år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.05.2031

Type rente: Flyt

Rente: 5,30%

Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden frem til mai 2031. Det er også avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 7777472

FORMUESVERDI

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

BORETTSLAG

Borettslag: Bankveien 10 borettslag, Orgnr: 923537449

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Det er ingen forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Dyr skal føres i bånd på

fellesarealene til borettslaget. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

DIVERSE

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.
- Se for øvrig liste over tilbehør og løsøre vedlagt salgsoppgaven.

ANNET

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.
- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Andelsnummer: 16

Heftelser

Ingen heftelser registrert.

Seksjon: Gnr: 50 Bnr: 35 Snr: 108

Tinglyste servitutter

Pengeheftelser i festerett

2011/101487-3/200 FESTE KONTRAKT - VILKÅR TINGLYST
07.02.2011

GJELDER FRA DATO: 15.12.2009

GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:35 Snr:84 -
SNR.180

TOMTEVERDI: NOK 1.146.560

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 85.992

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 3203-50/35

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/290120-1/200 NYE VILKÅR - FESTE TINGLYST

08.04.2014

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 724.104

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

2014/754103-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

08.09.2014

RETTIGHETSHAVER: BANKVEIEN 10 TOMTESELSKAP AS

Org.nr: 989080180

Bestemmelse om rett til å montere antenner og annet

kommunikasjonsutstyr på bygningens tak og fasade

OVERFØRT FRA: 3203-50/35

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/134673-2/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST

02.02.2021 21:00

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/392230-1/200 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK TINGLYST

06.04.2021 21:00

BELØP: NOK 160.008.000

PANTHAVER: De Fremtidige Andelseierne I Borettslaget, Jfr. Lov

Om Brl § 2-11, 1. Ledd

Lnr: 20026014

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/465664-1/200 PRIORITETS BESTEMMELSE TINGLYST

21.04.2021 21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/465649-1/200

2021/465649-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST

21.04.2021 21:00

BELØP: NOK 106.672.000

PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/122685-1/200 SEKSJONERING TINGLYST

01.02.2021 21:00

SNR: 108

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 22/5626

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Rettigheter på 3203-50/33, 3203-50/431 i eiendomsrett

2021/134673-3/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
TINGLYST

02.02.2021 21:00

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:35 Snr:84 F - 180 F
:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:405 Snr:1 - snr. 54
:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:432
:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder også for varetransport
Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere i festerett
2021/134673-3/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
TINGLYST

02.02.2021 21:00

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:35 Snr:84 F
180 F

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:405 Snr:1 Snr:54

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:432

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder også for varetransport

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3203-50/432 i eiendomsrett
2021/134673-5/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
TINGLYST

02.02.2021 21:00

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:35 Snr:84 F - 180 F

Bestemmelse om vedlikehold

Rettigheter på 3203-50/432 i eiendomsrett
2021/134673-6/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST
02.02.2021 21:00

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:35 Snr:84 F - 180F

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:431 F

Rett til 19 parkeringsplasser

Bestemmelse om vedlikehold

Rettigheter på 3203-50/431 i festerett
2021/1461726-3/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
TINGLYST

19.11.2021 21:00

:Knr:3203 Gnr:50 Bnr:35 Snr:84 F - 180 F

Gjelder feste

FESTEAVTALE

Areal: 1 235 kvm, Eierform: Festet fellestomt

Festet tomt. Festeavgiften betales av sameiet/via fellesutgifter.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved

spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig og næring i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf

Delarealer Delareal 1 235 m

BestemmelseOmrådenavn [1

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 235 m

Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig

OmrådenavnSN1

Delareal 1 235 m

BestemmelseOmrådenavn [7

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 235 m

BestemmelseOmrådenavn [8

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220119F

Navn Asker sentrum, stasjonsområdet

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.12.1993

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/424/119F_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 64 m

Formål Felles gangareal

Feltnavn B1

Delareal 109 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 6 m
Formål Felles avkjørsel
Felt navn C1
Delareal 1 056 m
Formål Bolig/Forretning
Felt navn Sentrumgården

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 2 050 000,- (Prisantydning)
kr 966 817,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 016 817,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 018 017,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 026 267,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)
Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)
Innhenting av servitutter (5X172 per stk) (Kr.860)

Foto (Kr.4 350)
Look (Kr.3 500)
Grunnpakke borettslag (Kr.14 966)
Markedspakke 1 (Kr.24 400)
Meglerbrev (Kr.3 000)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 000)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 016 817,-) (Kr.43 750)
Totalt kr. (Kr.147 506)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

36-23-0589

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges

eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendoms megling AS

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendoms megler / Partner Edvard Chapsang

SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang

EIE Sandvika

Eiendoms megler / Partner

Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marketa Nigg

Eiendomsmegler

Mob: 97 89 32 08

[/ E-post: mn@eie.no

王

Premium rådgivning

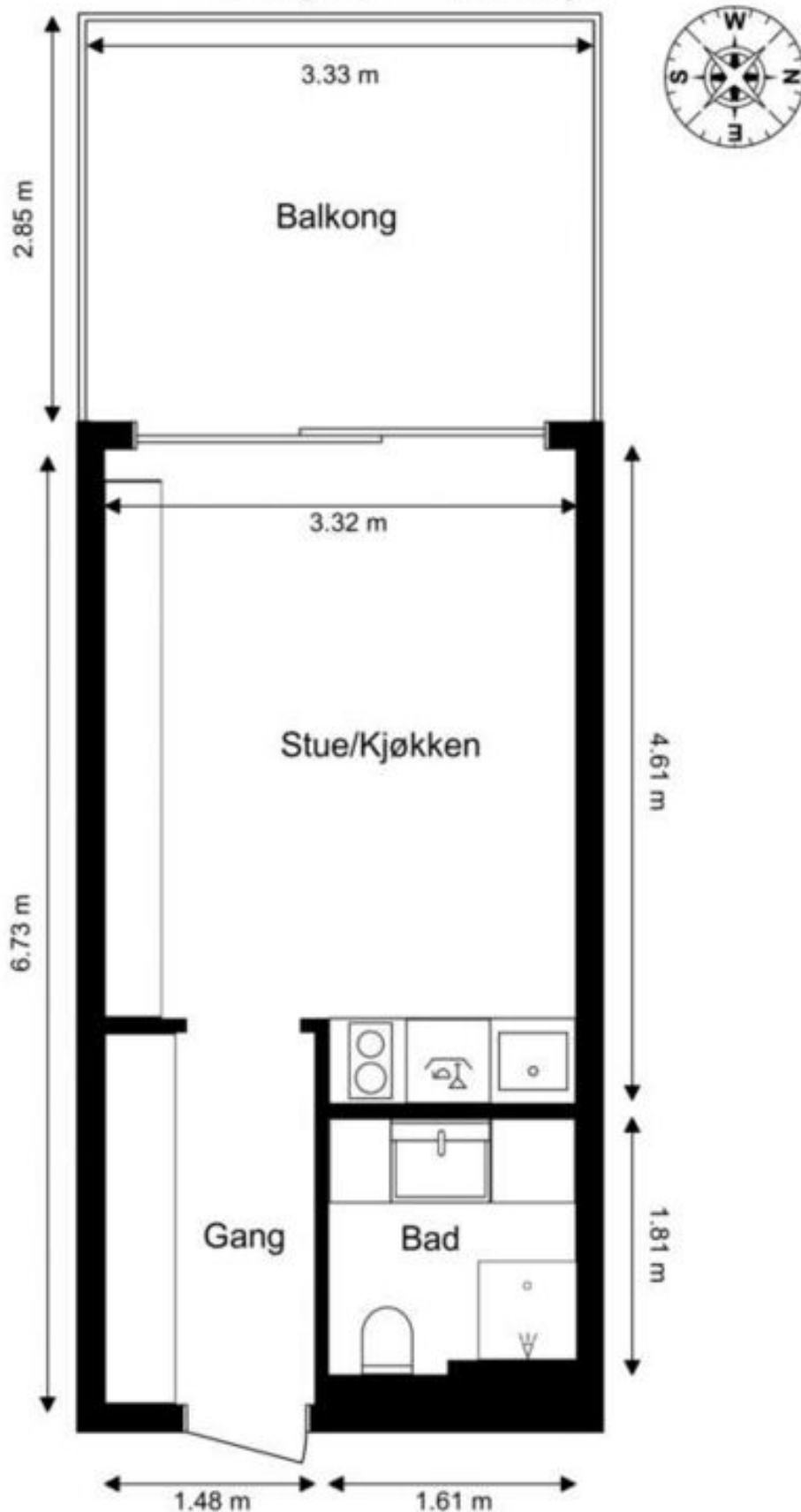
EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



Bankveien 10B, 1383 ASKER

Leilighet - 4.etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no















Bankveien 11

INTER SPILL

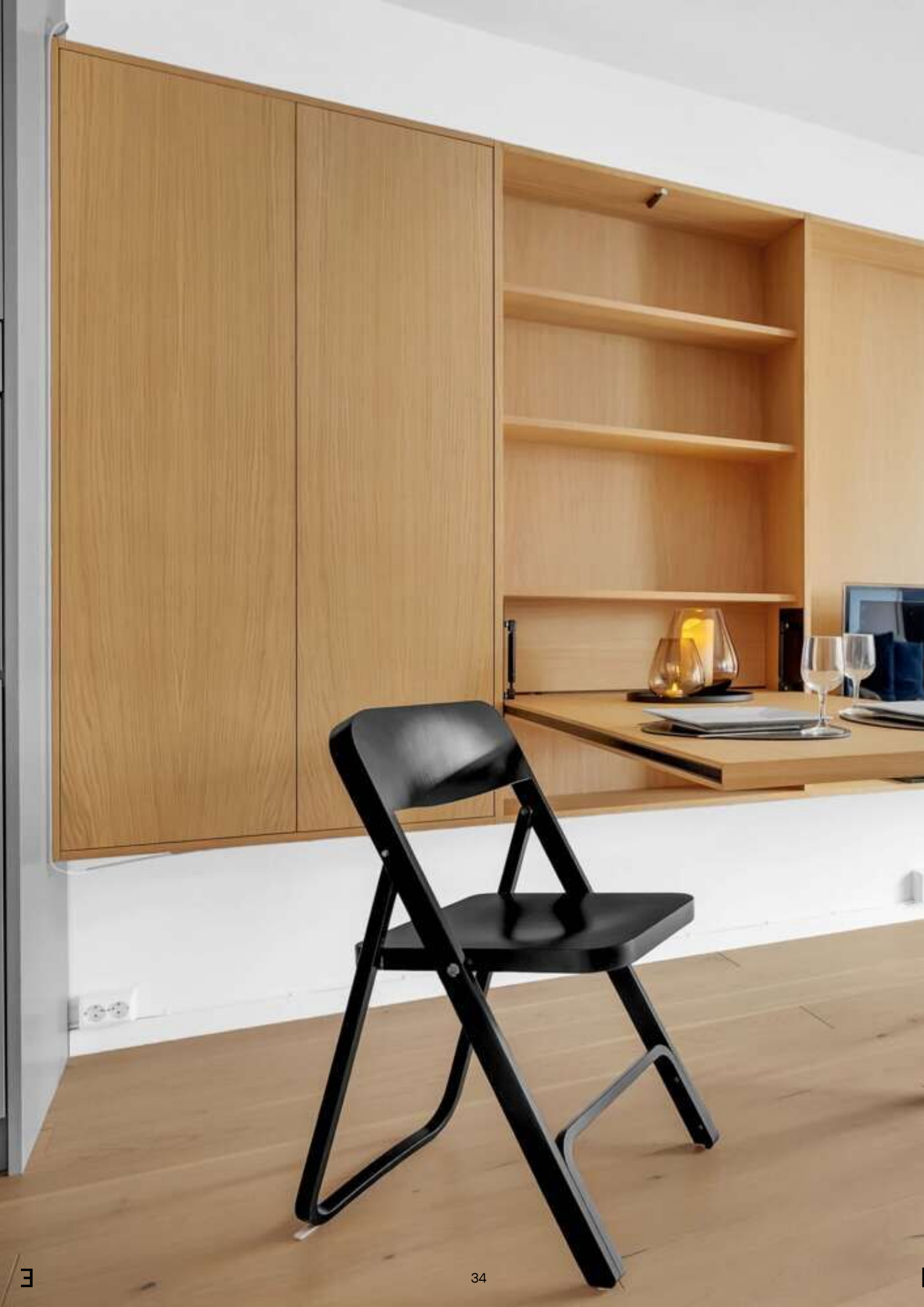






















































































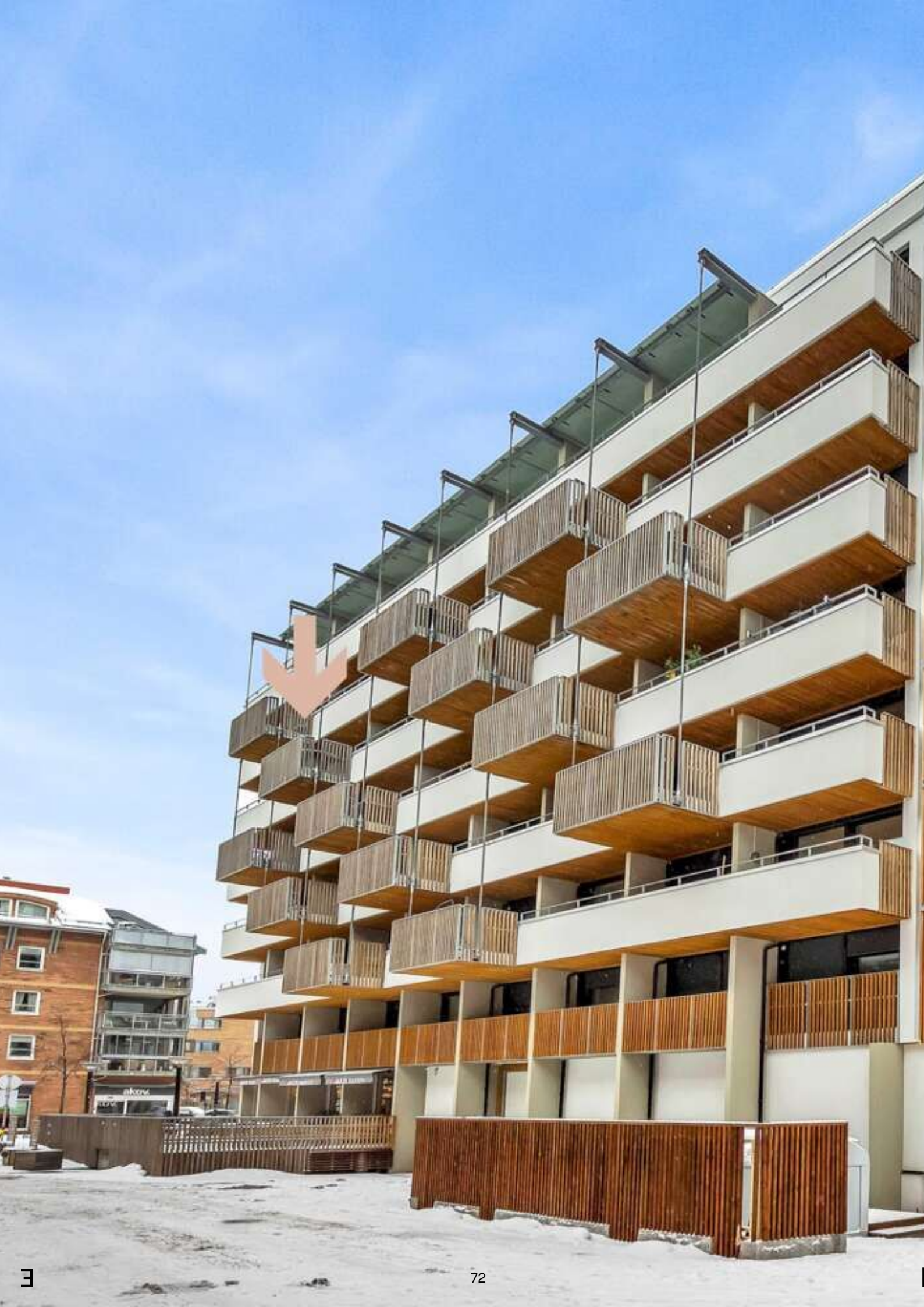
EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com







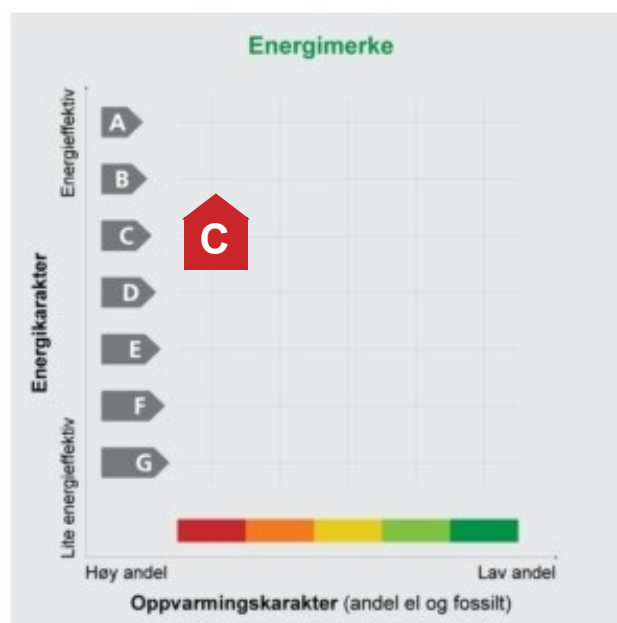


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Bankveien 10B
Postnr	1383
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	35
Seksjonsnr.	108
Festenr.	0
Bygn. nr.	149838775
Bolignr.	H0407
Merkenr.	d81d37f2-cd3b-483e-a620-5284045fb3ac
Dato.	24.02.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 2,500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2,500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1960

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 22.4

Ant. etg. med oppv. BRA: 8

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bankveien 10B
Postnr/Sted: 1383 ASKER
Bolignr: H0407
Dato: 24.02.2023 12:51:48
Energimerkenr: d81d37f2-cd3b-483e-a620-5284045fb3ac

Gårdsnr: 50
Bruksnr: 35
Seksjonsnr: 108
Festen: 0
Bygningsnr: 149838775

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: 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.

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0589 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3402317/23324095
Bestilling: C3 2024-02-19 (2) 57

Dato
19.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101487	200	7.2.2011	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	35	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Rekvisitentens navn Fredensborg Eiendomsselskap AS Adresse Møllerv 4 Postnr. Poststed 0182 Oslo (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 988 664 332	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 101487 Tinglyst: 07.02.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	---

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 50	Bnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhetsnr. ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg					
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					

2. Kjøpesum	
kr 1 146 560,-	Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

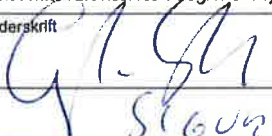
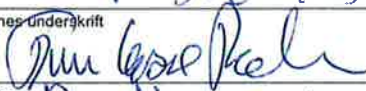
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 1 146 560,- som er tomteverdien.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 934 631 005	Navn Fredensborg Norge AS	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 989 080 180	Navn Bankveien 10 Tomteselskap AS	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Overdragelsen gjelder selve tomtegrunnen	

Dato 17/2-10	Usteders underskrift 
------------------------	---

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
17/12-10	Oslo	
Utstedeers underskrift	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Kai Sjøvold for Fredensborg Norge AS	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	G. L. ESPELAND	
Adresse	Sjøgata 32B, 2004 Lillestrøm	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	FINN LASSE THORSEN	
Adresse	Rundhaugveien 11 G, 0495 Oslo	
Bortfester underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Kai Sjøvold	
Dato	Utstedeers underskrift	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
²⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og Innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere Informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
17.12.10		
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3

Festekontrakt☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenderens navn (rekvirent) Fredensborg Eiendomsselskap AS		Plass for tinglysingstempel
Adresse Møllerveien 4		
Postnr. 0182	Poststed Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 988 664 332	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr. 0218 0220	Kommunenavn Asker	Gnr. 50	Bnr. 35	Festenr.	Underfestenr.
Beskaffenhets ²⁾ ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd		Tomtens areal		Tomteverdi	
Hva skal grunnen brukes til? ☒ B Bølg ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 989 080 180	Navn Bankveien 10 Tomteselskap AS	Ideell andel 1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 934 631 005	Navn Fredensborg Norge AS	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år ³⁾
kr 85 992,-

5. Festetid	
Antall år Se pkt 7	Regnet fra - dato 15.12.2009

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet	

7. Supplerende tekst ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg. Tomtefesteloven § 7 regulerer festetiden

Dato 7/12-10	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
-----------------	---------------------------	-----------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste- kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen
Regulering av feste- avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Bortfester kan med virkning fra 1.1 hvert år, øke festeavgiften i samsvar med økningen i konsumprisindeksen (kpi) pr 15.11 året før. Første rett til økning er pr 1.1.2011 basert på økning i kpi fra 15.11.2009 til 15.11.2010
Innløs- ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for innlitt ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni- kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år. Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto
Dato 17/12-10	Bortfesterens underskrift 
SF-0213	Festerens underskrift 
Festekontrakt	

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted, dato <i>Oslo 17/12-10</i>	
Bortfesterens underskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kai Sjøvold Bankveien 10 Tomteselskap AS
Sted, dato <i>Oslo 17/12-10</i>	
Festers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kai Sjøvold for Bankveien 10 Eiendomsselskap A
Sted, dato	
Grunnellers samtykke	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Noter: 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefesteloven § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.	

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bankveien 10B
1383 ASKER
Gnr./Bnr.: 50/35
Seksjonsnr./Andelsnr. : 108/16
Asker kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 25 m²

Totalt bruksareal (BRA): 25 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.02.2024
Referansenummer	15051001
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-23-0589
Hjemmelshaver/selger	Emmy Søe Eriksen
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Emmy Søe Eriksen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-8 °C
Rapportdato	13.02.2024 21:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bankveien 10B
Postnummer/sted	1383 ASKER
Kommune	3025 - Asker
Gnr./Bnr.:	50/35
Seksjonsnr./Andelsnr.	108/16
Borettslag / Sameie	Bankveien 10 borettslag
Tomt	Eiet tomt: 1235 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1960		2020

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Bankveien 10 Borettslag beliggende i Asker Sentrum, Asker Kommune. Borettslaget har felles festet tomtareal.

Boligbygg over 9 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av pusset samt malt betongkonstruksjon forblendet med treverk. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og Lydklasse R" w 38 dB. Heve-skyvedør og vindu med 3-lags glass og karmen/rammer av treverk utvendig kledd med plast/kompositt materiale. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Varmtvann tilknyttet felles varmesentral.

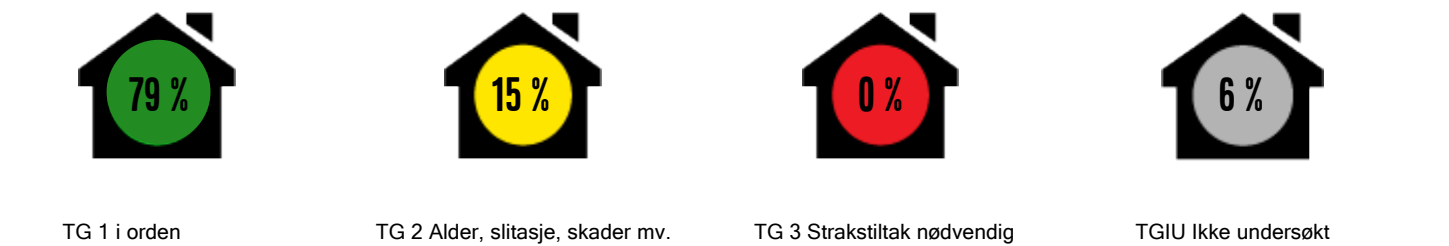
Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Bygningen har heis. Leiligheten består av:

-Entré, åpenstue - kjøkkenløsning og bad.

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong.

Boligen disponerer en bod med tilkomst fra felles bodområde i kjelleretasje

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra gang.		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	22			22	10
	Gang, bad og åpen stue- kjøkkenløsning.				Balkong
Kjelleretasje		3		3	
		Bod			
SUM	22	3		25	10
Total bruksareal: 25 m²					

Kommentar til areal

Balkong med tilkomst fra stue oppmålt til 10 m2 (TBA).

Boligen disponerer en bod på 2,6m2 (BRA-e) med tilkomst fra felles bodområde i kjelleretasje.

Innvendige sjakter i leiligheten er medregnet i leilighetens bruksareal.

Leiligheten inneholder 22 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra gang.

Bad fra ombygningsår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende benkeplate av kompositt. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakt på vegg. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Innfellbare dusjdører av glass. Opplegg til vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil i Himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i Himling. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Overflater gulv	Noe missfargninger registrert på fliser.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone bak servant på bad under kjøkkenskap. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 19,9 %, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt -3,7 grader C.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Luftespalte mellom dør/terskel er vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Redusert luftutskiftning.
		Overflater vegger	TG2 gjelder: Det registreres svertesopp på mykfuger i dusjsonen. Oppgraderinger/rengjøring av fuger bør forventes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ombygningsår. Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Underlimt oppvaskum. Ett-greps armatur. Glassplate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Nedfeldt induksjonsplatetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap. Komfyr og kjøleskap i høyskap på gang. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
--	------	---	--

Øvrige rom

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slett malt flate. Slett innerdør. Garderobeskap på stue med intergrert seng.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater vegger	Det registreres oppsprekking mellom vegg og himling på stue/kjøkken samt på vegg ved servant på kjøkkenden. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for oppgraderinger.
	Innerdører	TG2 gjelder: Det registreres slitasje på karm/dør til bad. Overflatebehandling kan vurderes.

Etasjeskiller - 4. etasje

Etasjeskille av betong.

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

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

Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 3mm ved måling av gang mot stue og stue i motsatte retninger. For øvrig ingen merknader i rommet som er målt.
--	----------------	--

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

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling på bad. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Varmtvann fra felles varmesentral. Mekanisk avtrekksventilasjon på bad og friskluftsventil i yttervegg på stue.

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

Hovedstoppekran

 TGIU	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt fra 2,26 meter takhøyde på bad og opptill 2,47 meter takhøyde på gang.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder:
Er det synlig tegn på termiske skader:
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.
---	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Dører og vinduer

Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse R"w 38dB. Heve-skyvedør og vindu med tre-lags glass og karm/rammer av treverk utvendig kledd med plast/kompositt materiale.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong. Utebelysning. Gulv med trykkimpregnerte trebord. Rekkverk av metall og trykkimpregnert treverk. Rekkverkshøyde 121cm.

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 25.12.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



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

Baudu. 103



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0589 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3367004/23019108
Bestilling: C3 2023-12-21 122

Dato
21.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
290120	200	8.4.2014	NYE VILKÅR - FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	50	35	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Innsender: *Innsender: 994 891 626*
Org.nr. 988 664 332
Fredensborg Eiendomsselskap AS
Møllerv 4, 0182 Oslo

TILLEGGSAVTALE FESTEFORHOLD

Bortfester: Bankveien 10 Tomteselskap AS, org nr 989 080 180

Fester: Fredensborg Norge AS, org.nr. 934 631 005

Eiendom: Gnr 50 bnr 35 snr 1 – 83 i Asker



Doknr: 290120 Tinglyst: 08.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

I tillegg til de rettigheter og vilkår som allerede er tinglyst er partene enige om at følgende vilkår også skal tinglyses:

1. Festeavgiften

Festeavgiften pr. år skal fra 1.1.2014 være kr 724 104

Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år.

Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesteres bankkonto.

Bortfester kan med virkning fra 1.1. hvert år øke festeavgiften i samsvar med årlig økning i konsumprisindeksen. Økningen i indeksen beregnes ved å benytte indekstallet for november måned året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for november måned året før ny avgift trer i kraft.

Festeavgiften kan ikke nedreguleres.

Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelse av bruksareal, kan bortfester kreve festeavgiften oppjustert forholdsmessig.

2. Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.
- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

3. Vernetting

Eiendommens rettskrets vedtas som vernetting.

Oslo, 28.11.2013


for Bankveien 10 Tomteselskap AS
for Fredensborg Norge AS

Rett kopi bekreftes, 26.03.2014

Christian Wefling
Christian Wefling
Advokat



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0589 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3367006/23019118
Bestilling: C3 2023-12-21 121

Dato
21.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
134673	200	2.2.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

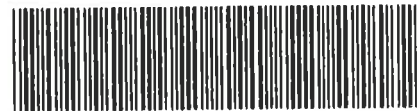
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dokumentet returneres:**Wesselkvartalet AS****Postboks 550****1373 Asker orgnr.934140 745****Erklæring**

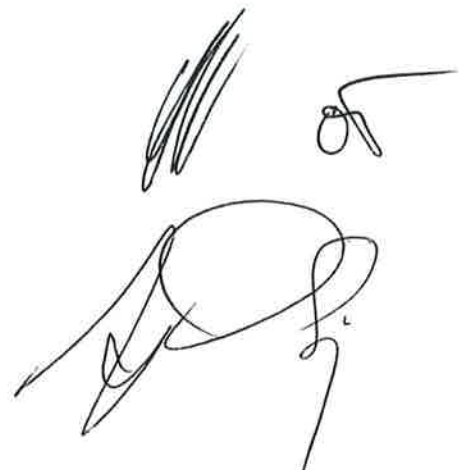
1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50; bnr. 431 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr. 33, 433 (bolig) og 432 (parkering/næring) rett til adkomst over gnr. 50. bnr. 431 for tilgang til egne eiendommer.
2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr.35, 431, 433 (bolig) og 432 (parkering/næring) gir hverandre gjensidig rett til å ha bygning liggende i felles eiendomsgrense mot plikt til å vedlikeholde sine bygninger/tak/vegger/tekniske anlegg. Det gis også rett til å kunne utføre nødvendig vedlikehold fra naboeiendommen der disse ligger i felles eiendomsgrense
3. Den til enhver tids hjemmelshavere av Gnr.50 bnr.33 (F1) og gnr.50 bnr.431 (F2) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr.405, 432 og 433 samt gnr.50 bnr.35 rett til adkomst over og rett til varetransport over eiendommene.
4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr.432 (parkering/næring) gir Bankveien 10 Eiendomsselskap AS orgnr.989 080 490 og/eller Bankveien 10 Tomteselskap AS org nr.989 080 180 eller den de utpeker, rett til å kunne etablere fremtidig anleggseiendom under bakkeplan i felles eiendomsgrenser, samt til tre eiendommen for nødvendige arbeider med fremtidig hulltaking for evt. gangareal fra rulletrapp/rullebånd eller annen adkomst inn til gnr.50 bnr.432, vist område i vedlagte utsnitt. Oppstart og plan for arbeider skal avtales med hjemmelshaver. Det gis også rett til adkomst over gnr.50 bnr.432 i plan UI for tilgang til egen eiendom. Rett til adkomst gjelder også for gnr. 50 bnr. 35. Dette mot plikt til deltakelse drift/vedlikehold. Drift og vedlikehold til adkomst deles likt mellom partene.

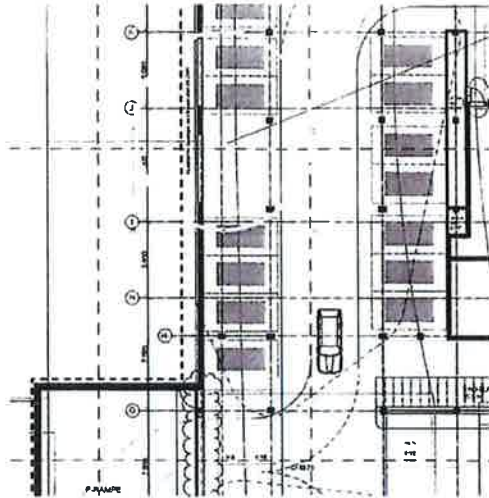
Doknr: 134673 Tinglyst: 02.02 2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes



1

Advokat
retsadvokat



5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr. 432 (anlegg parkering/næring) gir gnr.50 bnr.35 og bnr.431 rett til å leie eller på annen tilsvarende måte kunne få tilgang til tilstrekkelig antall parkeringsplasser i parkeringskjeller på vår eiendom i plan UI. Det skal inngås leieavtale på den til enhver tids gjeldende markedsvilkår.

Parkeringsplass tildeles etter avtale med hjemmelshaver til gnr. 50 bnr.432 (anlegg parkering/næring). Parkeringsplassene stilles kun til rådighet under forutsetning at den som gjør parkeringsretten gjeldende, inngår avtale med hjemmelshaver av anlegg parkering/ næring eller den som vedkommende utpek er, om leie av parkeringsplass på den til enhver tids gjeldene markedsvilkår.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Asker, 20. januar 2021

Hjemmelshaver til gnr. 50 bnr. 33, 411, 433 (anlegg bolig) og 432 (anlegg parkering/ næring)
Wesselkvartalet AS, orgnr.934 140 745

[Handwritten signatures and initials]

Hjemmelshaver til gnr.50 bnr. 35 og 431 (F2)
Bankveien 10 Eiendomsselskap AS, org. nr. 989 080 490 (fester)/
Bankveien 10 Tomteselskap AS, org. nr. 989 080 180 (eiendomsrett)

[Handwritten signature]

Rett kopi bekreftes

[Handwritten signature]
Roger Engebretsen
Advokat



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0096 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3366979/23018977
Bestilling: C3 2023-12-21 120

Dato
21.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
36887	100	13.11.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	49	306	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGEBOKFØRT

12 NOV 85 36887

HERREDSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Finn Kinch Hansen v/ Haagen Oust skjøter og overdrar med dette
sin eiendom, gnr. 49 , hnr. 306 i Bærum til

Bente Kleven _____ personnr. _____

Roar Kleven _____ personnr. 14 _____

Kjøpesummen kr 561.800.- er betalt.

Av kjøpesummen utgjør kr 18 533,- betaling for tomt, og dokument-
avgift forutsettes beregnet av dette beløp.

Kjøper og senere eiere har rett og plikt til å være medlemmer av
Vestre Jong Huseierforening og er videre forpliktet til å innbe-
tale til Huseierforeningen de avgifter og kontingenter som måtte
bli bestemt av Huseierforeningen.

Eventuell gjenoppbygging av bebyggelse på eiendommen skal skje
etter tegninger godkjent av Hushanken.

Kjøperen er kjent med at vann, avløps- og kabelanlegg er ført
under og/eller gjennom de enkelte boliger. Skulle det oppstå for-
hold mellom det felles ledningsanlegg som måtte nødvendiggjøre
blottleggelse av ledninger eller kabler, er kjøperen og hans
rettsetterfølgere forpliktet til å sikre adgangen til ledningsan-
legget.

Bærum vann- og kloakkvesen og Bærum energiverk har tinglyst rett
til å ha liggende og å ha fri adkomst til vedlikehold av offentlig
lednings- og kabelanlegg på tomt. Ovennevnte heftelse kan ikke,
helt eller delvis avlyses, uten samtykke fra Bærum kommune.

Selger forbeholder seg panterett for Huseierforeningen for inntil
kr 10 000,- i hver bolig, til dekning av fellesutgifter og særpå-
legg. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjø-
pesum for eiendommen og har ikke opptrinnsrett. Senere har Husei-
erforeningen v/styret plikt til å vike prioritet med panterett
etter 85 % av godkjent verditakst.

Bærum kommune har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelse som
skjer innen 10 år etter skjøtingen. Dette gjelder ikke overdrag-
else til ektefelle eller slektninger i rett opp- og nedstigende
linje, søsken eller adoptivbarn, eller andre som faktisk står i
adoptivbarns stilling.

Ved eventuell uenighet mellom partene, fastsettes prisen av takst-
mann oppnevnt av Bærum kommune, blant utvalget av bygningssakkyn-
dige domsmenn ved Asker og Bærum herredsrett. Taksten skal ta ut-
gangspunkt i denne kontrakts kjøpesum og reguleres med 90 % av den
relevante offisielle byggekostnadsindeks, regnet fra boligens fer-
digstillelse. Det gjøres tillegg for ekstraordinære påkostninger
som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold og gjøres fra-
drag for slitasje og elde.

Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse fra institusjoner/organisasjoner/firmaer til disses ansatte eller til personer som etter institusjonens, firmaenes eller organisasjonens formål, skal tilgodesees.

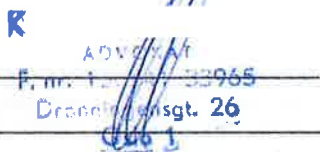
Hjemmelsoverføring til andre enn Bærum kommune eller person/institusjon utpekt av kommunen, må ikke finne sted uten kommunens skriftlige samtykke i tidsrom som foran nevnt.

Kommunens gjenkjøpsrett skal ha prioritet etter lån gitt av Den Norske Stats Husbank.

Bærum, den **11. OKT. 1985**.....


v/Haagen Oust etter fullmakt

Vi bekrefter med dette at Haagen Oust har undertegnet dette skjøte, og at han er over 18 år.

Navn:	 F. nr. 123456789	Navn:	_____
Adr.:	Droneveien 26	Adr.:	_____
Født:	_____	Født:	_____



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0589 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3367008/23019131
Bestilling: C3 2023-12-21 118

Dato
21.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1461726	200	19.11.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT RETT TIL UTSKILT TOMT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	50	431	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING OM RETTIGHETER I FAST EIENDOM

Doknr.: 1461726 Tinglyst: 19.11.2021
STATENS KARTVERK

1. HJEMMELSHAVER AVGIVEREIENDOM:

Gnr. 50 bnr. 431, Asker kommune (knr. 3025)

Bankveien 10 Tomteselskap AS (eiendomsrett)

Orgnr. 989080180

Bankveien 10 Eiendomsselskap AS (festerett)

Orgnr. 989080490

2. RETTIGHETSHAVER – RETTIGHET FOR FAST EIENDOM:

Gnr. 50 bnr. 35 snr. 175, Asker kommune (knr. 3025)

Gnr. 50 bnr. 35 snr. 84-174 og 176 - 180, Asker kommune (knr. 3025)

3. BESKRIVELSE AV RETTIGHETENE:

3.1 Gnr. 50 bnr. 35 snr. 175 (Rettighetshaver) skal ha følgende rettigheter i gnr. 50 bnr. 431 (Busserullen)

Bruksrett underjordisk bygningsvolum

1. Gnr. 50 bnr. 35 snr. 175 (Rettighetshaver) gis evigvarende bruksrett til underjordisk konstruksjon/bygningsvolum under bakkenivå på gnr. 50 bnr. 431, angitt i vedlagte tegning. Rettighetshaver har ansvar for drift/vedlikehold av det underjordiske volumet til og med huldekke, se vedlagte snittegning. Rettighetshaver kan foreta endringer, utskiftninger og tilpasninger av det underjordiske volumet så lenge det ikke er til urimelig foretrengsel for eier av gnr. 50 bnr. 431 eller andre rettighetshavere i eiendommen.
og fester
2. Dersom Rettighetshaver ønsker å skille det underjordiske volumet ut som egen anleggseiendom, kan den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 50 bnr. 431 ikke motsette seg slik fradeling (som skal skje uten vederlag), og plikter å medvirke til gjennomføring av fradelingen.
festerett til

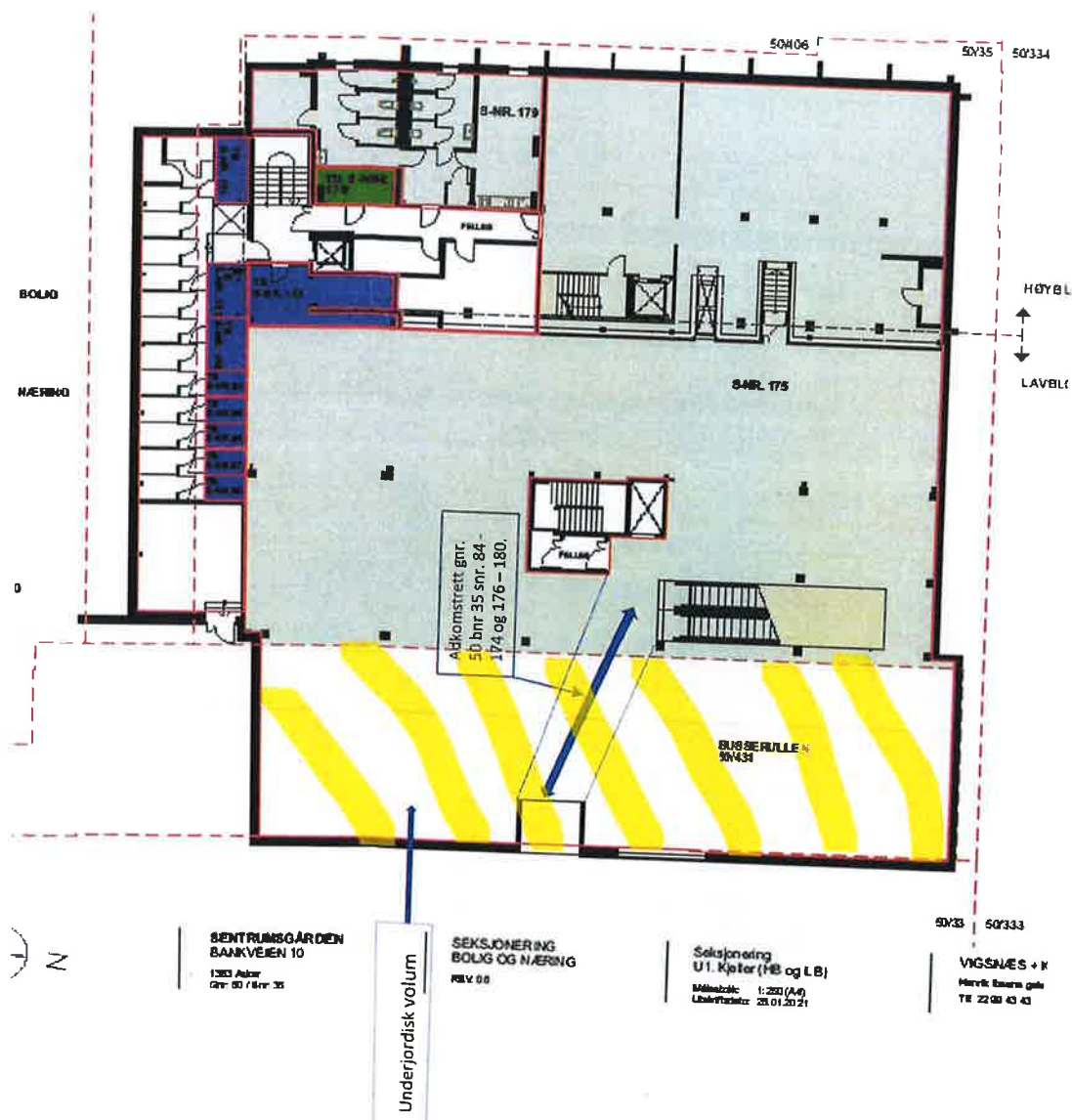
Gnr. 50 bnr. 35 snr. 84-174 og 176 - 180 skal ha følgende rett i gnr 50 bnr 431 (Busserullen)

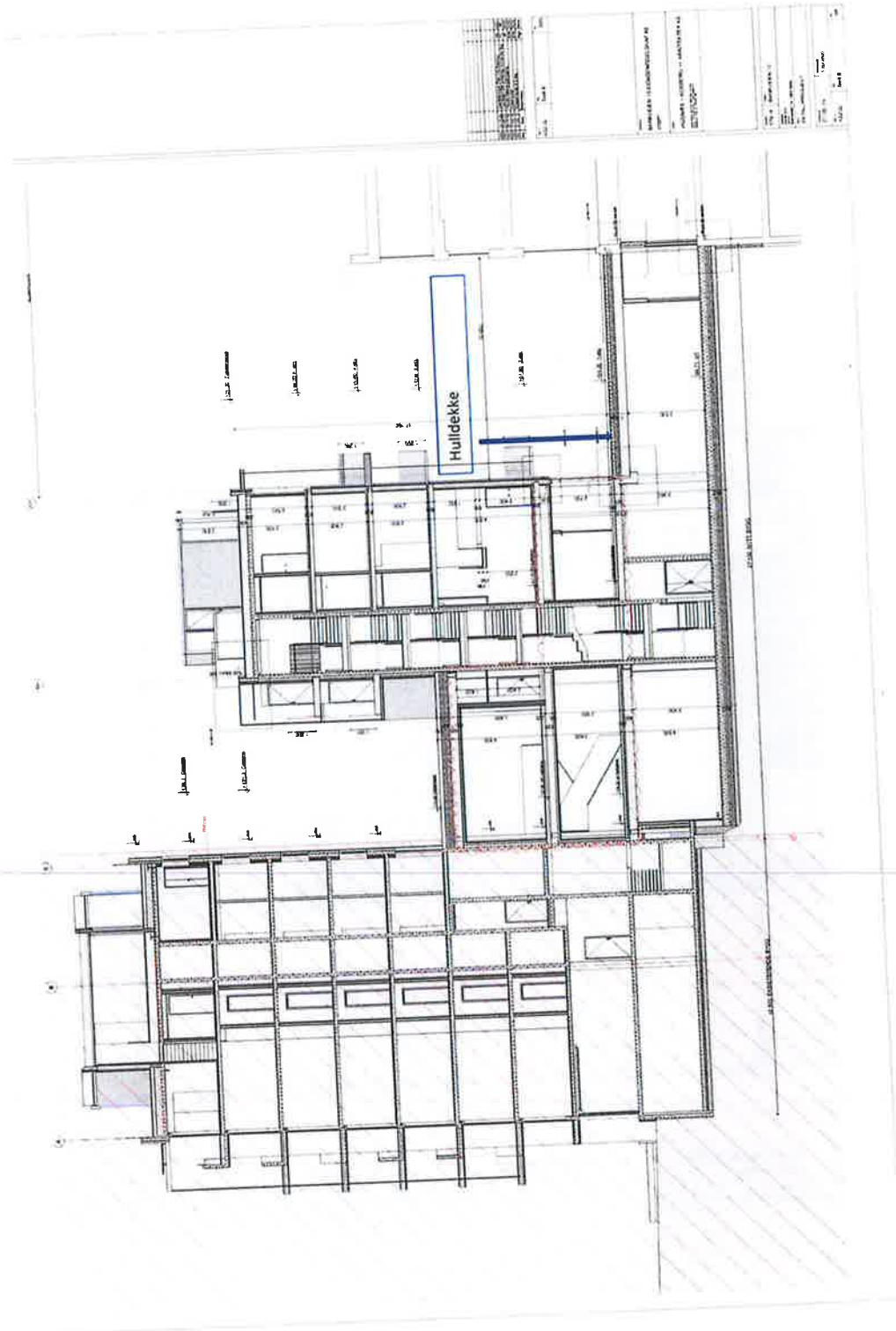
1. Gnr. 50 bnr. 35 snr. 84-174 og snr. 176 - 180 gis rett til adkomst gjennom det underjordiske volumet slik det fremgår på vedlagte tegning.
i festeretten

Denne rettigheten skal tinglyses på eiendommen gnr. 50 bnr. 431, og skal ikke kunne slettes uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver.

Side 2 av 2

Hjemmelshavers signaturSted: Oslo Dato: 29.09.21Kai Sjøvold
Gjenta med
blokkbokstaver:
Bankveien 10 Tomteselskap AS (eiendomsrett), orgnr. 989
080 180Sted: Oslo Dato: 29.09.21Kai Sjøvold
Gjenta med
blokkbokstaver:
Bankveien 10 Eiendomsselskap AS (festerett), orgnr. 989
080 490







Kartverket
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Vår ref.
62820-001

Ansvarlig advokat
Terese Negaard Sørli

Oslo, 16. november 2021

**TINGLYSING AV ERKLÆRING – GBNR. 50/431 I ASKER KOMMUNE – SVAR PÅ
MANGELSBREV – DERES REF 21/51832-1**

Vi viser til mangelsbrev i ovennevnte sak datert 26.10.2021 og hyggelig telefonsamtale med saksbehandler.

Når det gjelder samtykke fra urådighetshaver Solli & Partners vedlegges dette.

Det bes om at erklæringen tinglyses i festeretten, hvilket nå også er presisert i selve erklæringene.

Som det fremgår i erklæringen gjelder dette bruksrett. Det er en ferdselsrett gjennom det underjordiske volumet som i seg selv utelukker at det naturlig å omtale retten til snr. 175 som eksklusiv. Det bes om at erklæringen tinglyses som en bruksrett.

Det bes om at undertegnede kontaktes ved spørsmål før en eventuell retur av erklæringen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Haavind AS


Advokat, MINA
j.deighan@haavind.no



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0589 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3367007/23019126
Bestilling: C3 2023-12-21 117

Dato
21.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
122685	200	1.2.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	50	35	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613242206
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989080490	BANKVEIEN 10 EIENDOMSSKAP AS		Stensberggata 27, 0170 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	50	35

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	84	31 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	85	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	86	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	87	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	88	22 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	89	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	90	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	91	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	92	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	93	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	94	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	95	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	96	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	97	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	98	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	99	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	100	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	101	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	102	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei



Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	103	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	104	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	105	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	106	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	107	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	108	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	109	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	110	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	111	33 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	112	23 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	113	30 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	114	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	115	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	116	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	117	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	118	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	119	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	120	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	121	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	122	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	123	33 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	124	23 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	125	30 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	126	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	127	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	128	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	129	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	130	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	131	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	132	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	133	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	134	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	135	33 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	136	23 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	137	30 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	138	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	139	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	140	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	141	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	142	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	143	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	144	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	145	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	146	22 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	147	33 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	148	23 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	149	30 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	150	31 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	151	109 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	152	116 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	153	168 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	154	57 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	155	30 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	156	81 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	157	54 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	158	68 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	159	70 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	160	60 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	161	54 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	162	49 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	163	57 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	164	67 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	165	67 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	166	57 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	167	57 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	168	67 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei

26.01.2021 11.07

Side 3 av 4

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	35	0	169	57 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	170	67 / 5626	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	171	66 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	172	75 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	173	75 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	174	66 / 5626	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	175	1267 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	176	742 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	177	148 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	178	73 / 5626	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	50	35	0	179	68 / 5626	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	50	35	0	180	17 / 5626	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bankveien 10 Eiendomsselskap AS	989 080 490		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Stensberggata 27	0170	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker kommune	50	35	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 080 490	Bankveien 10 Eiendomsselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

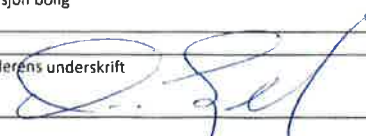
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SE	VEDLEGG		13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 5626				Nevner = 5626											

Dato 18/1-21	Innsenderens underskrift
--------------	--------------------------

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 18/1-21 Innsenderens underskrift 
--

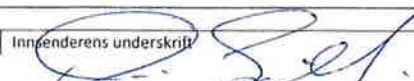
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 18/1-21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta-navn med blokkbokstaver Kari E. ...
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver BARNVEIEN 10 EIENDOMSELSKAP 4/5
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

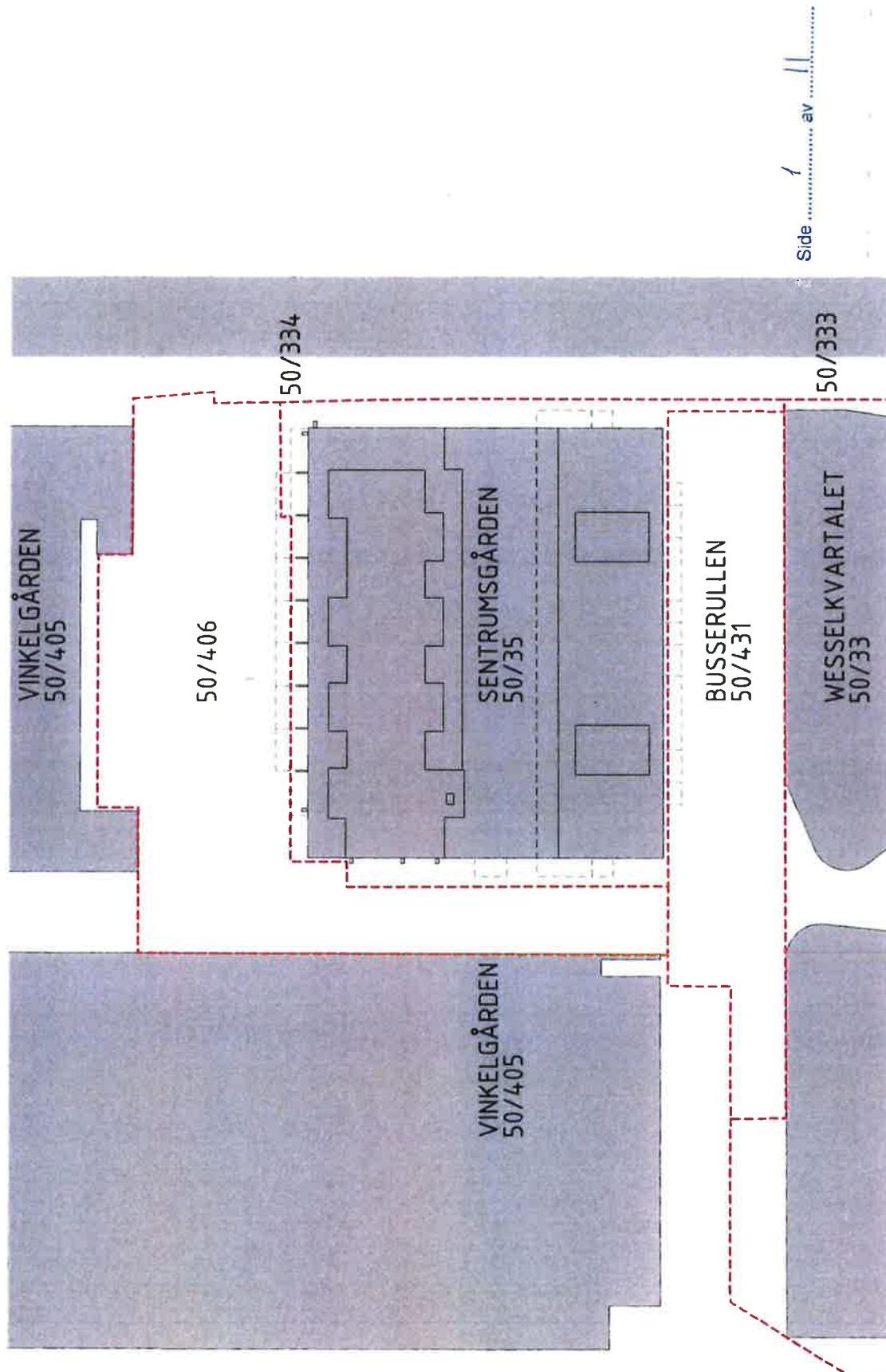
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 35	Festenr.
Dato 25/1-21	Underskrift 	Stempel  Asker kommune		

Dato 18/1-21	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

4. Søknaad (ønsket oppdeling av eiendommen)																				
Gnr 50, bnr 35 - Asker kommune																				
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																				
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
84	B	31	B	124	B	23		164	B	67	B									
85	B	22	B	125	B	30		165	B	67	B									
86	B	22	B	126	B	31		166	B	57	B									
87	B	22	B	127	B	22		167	B	57										
88	B	22	B	128	B	22		168	B	67	B									
89	B	22		129	B	22		169	B	57	B									
90	B	22		130	B	22		170	B	67										
91	B	22		131	B	22		171	B	66	B									
92	B	22		132	B	22		172	B	75	B									
93	B	31		133	B	22		173	B	75	B									
94	B	22		134	B	22		174	B	66	B									
95	B	22		135	B	33		175	N	1267										
96	B	22		136	B	23		176	N	742										
97	B	22		137	B	30		177	N	148										
98	B	22		138	B	31		178	N	73										
99	B	22		139	B	22		179	N	68	B									
100	B	22		140	B	22		180	N	17	B									
101	B	22		141	B	22														
102	B	31		142	B	22														
103	B	22		143	B	22														
104	B	22		144	B	22														
105	B	22		145	B	22														
106	B	22		146	B	22														
107	B	22		147	B	33														
108	B	22		148	B	23														
109	B	22		149	B	30														
110	B	22		150	B	31														
111	B	33	B	151	B	109	B													
112	B	23	B	152	B	116	B													
113	B	30	B	153	B	168	B													
114	B	31		154	B	57	B													
115	B	22		155	B	30	B													
116	B	22		156	B	81														
117	B	22		157	B	54														
118	B	22		158	B	68														
119	B	22		159	B	70														
120	B	22		160	B	60														
121	B	22		161	B	54														
122	B	22		162	B	49														
123	B	33		163	B	57	B													
Sum tellere:		5 626				Nevner =				5 626										

Dato 18/1-21	Innseierens underskrift 
-----------------	--



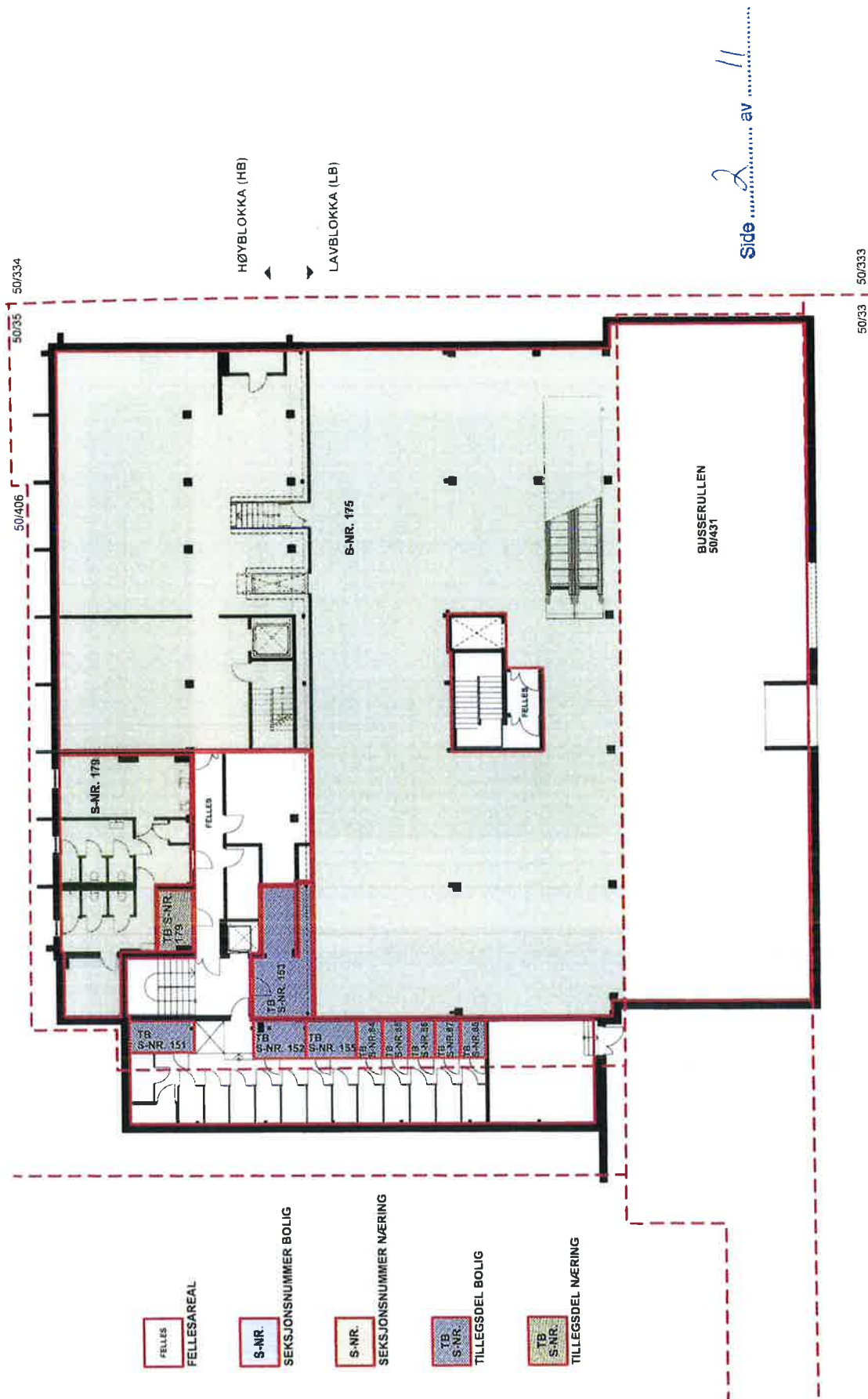
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf 22 99 43 43
post@v-k.no
www.v-k.no

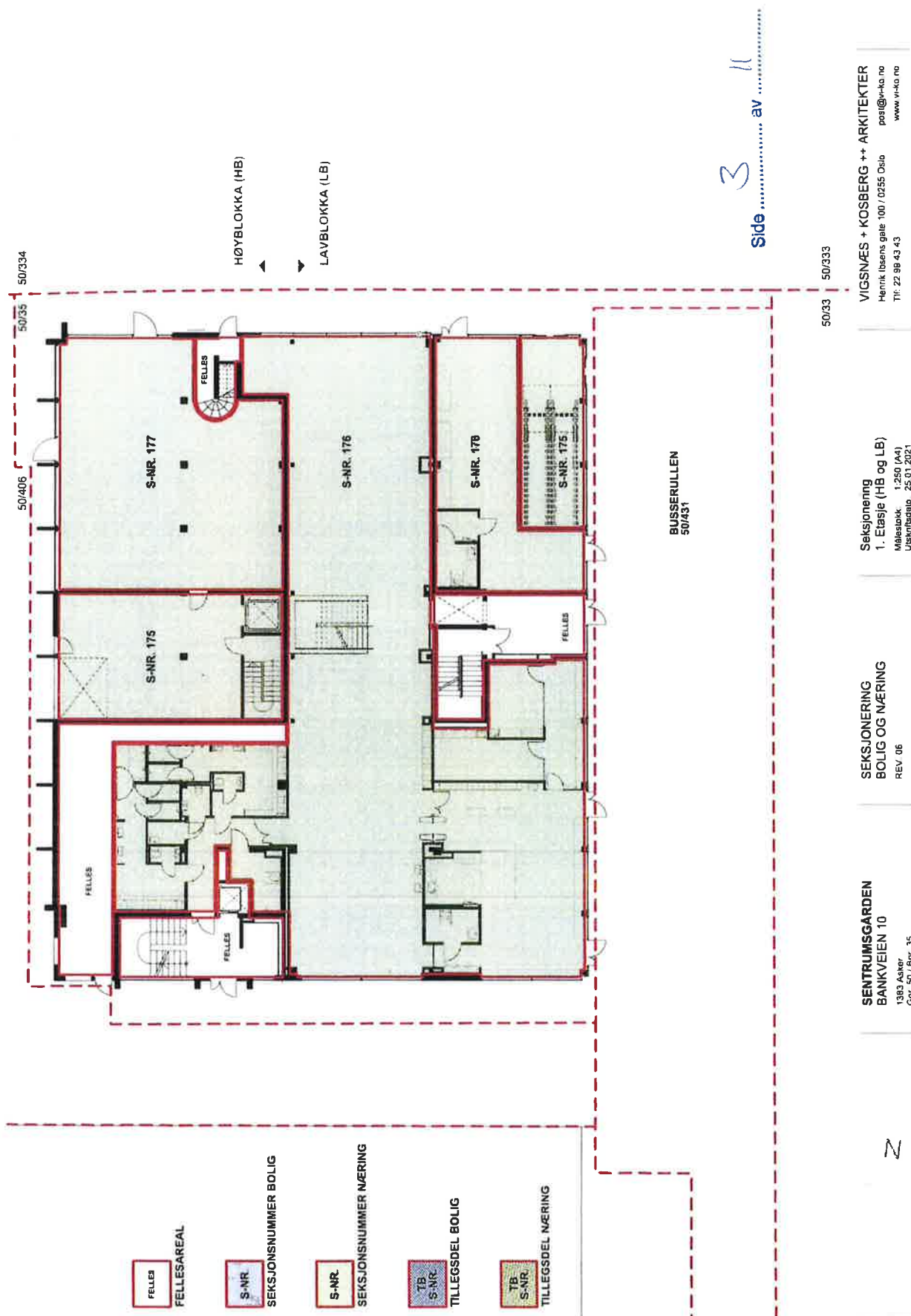
Seksjonering
Situasjonsplan
Målestokk 1:400 (A4)
Utskriftsdate 25.01.2021

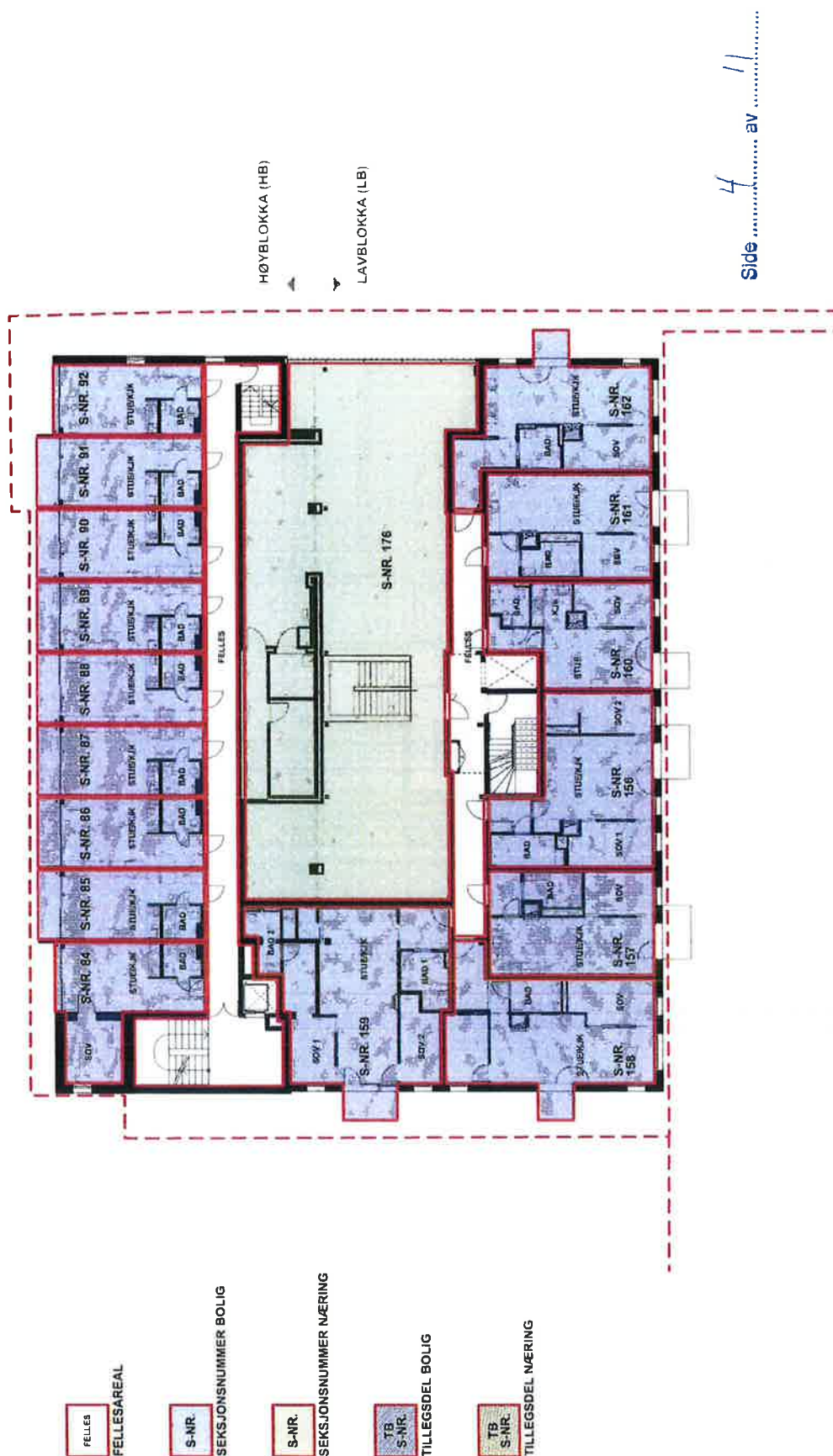
SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 06

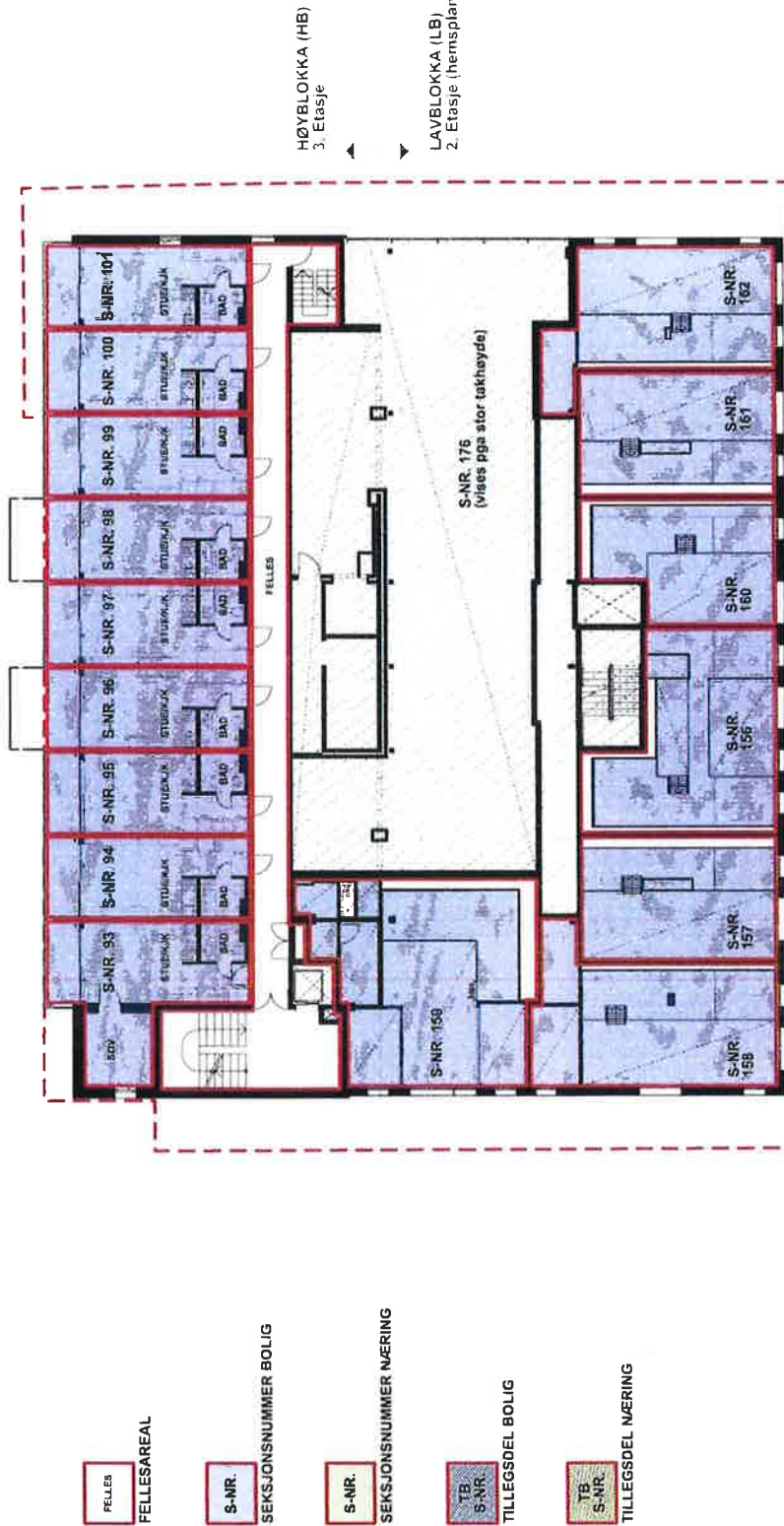
SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1393 Asker
Gnr 50 / Bnr 35

N











Side 6 av 11

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@v-k.no
www.v-k.no

Seksjonering
4. Etasje HB / 3. Etasje LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021

SEKSJONER
BOLIG OG NÆRING
REV 06

SENTRUMSGARDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gr 50 / Br 35

M



7 side av 11

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
pos@vi-ko.no
www.vi-ko.no

Seksjonering
5. Etasje HB / 4. Etasje LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 06

**SENTRUMSGARDEN
BANKVEIEN 10**
1383 Asker
Gnr 50 / Bnr 35

A



Side 8 av 11

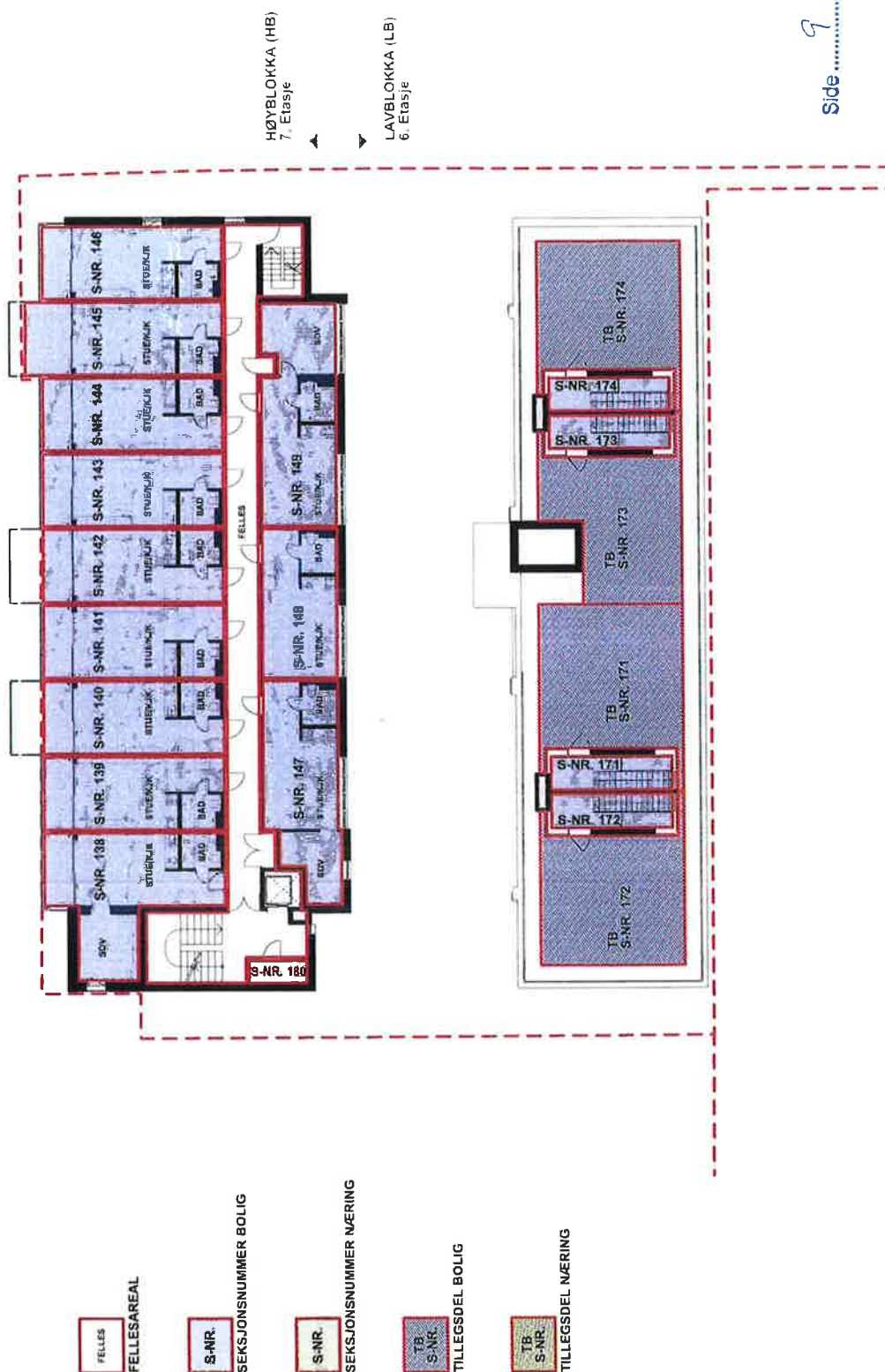
VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Isenstads gate 100 / 0255 Oslo
Tlf 22 99 43 43
post@v-k.no
www.v-k.no

Seksjonering
6. Etasje HB / 5. Etasje LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftdato 25.01.2021

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 06

SENTRUMSGARDEN
BANKVEIEN 10
1363 Asker
Gnr 50 / Bnr 35

N



Side 9 av 11

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@v-k.no
www.v-k.no

Seksjonering
7. Etasje HB / 6. Etasje LB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV. 06

SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr 50 / Bnr 35

N



Side 10 av 11

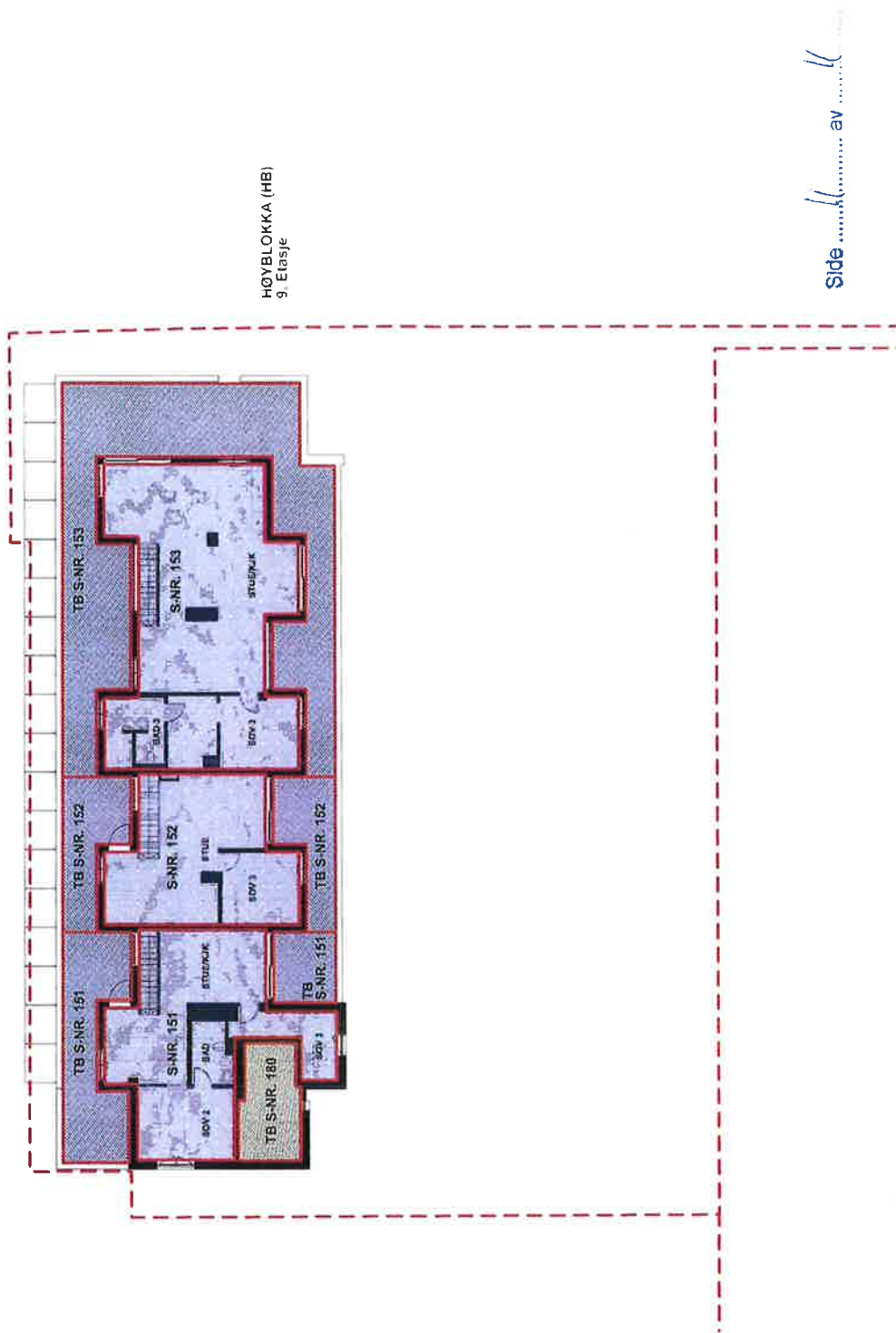
VIGSVES + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 98 43 43
post@v-k.no
www.v-k.no

SEKSJONERING
8. Etasje HB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftdato: 25.01.2021

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV 06

SENTRUMSGÅRDEN
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

N



Side av

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER
Hennik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
post@v+k.no
www.v+k.no

Seksjonering
9. Etasje HB
Målestokk 1:250 (A4)
Utskriftsdato 25.01.2021

SEKSJONERING
BOLIG OG NÆRING
REV. 06

SENTRUMSGARDEN
BANKVEIEN 10
1385 Asker
Gnr. 50 / Bnr. 35

N



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0589 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3367003/23019103
Bestilling: C3 2023-12-21 116

Dato
21.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101487	200	7.2.2011	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	50	35	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Fredensborg Eiendomsselskap AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 101487 Tinglyst 07.02.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Møllerv 4		
Postnr. 0182	Poststed Oslo	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 988 664 332	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr. 50	Bnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Kommunenumr. 0301 6220	Kommunenavn Oslo Asker					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
kr 1 146 560,-		
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

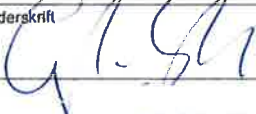
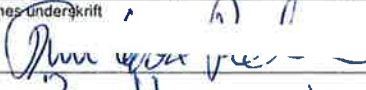
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 1 146 560,- som er tomteverdien.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 934 631 005	Navn Fredensborg Norge AS	Ideell andel 1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 989 080 180	Navn Bankveien 10 Tomteselskap AS	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
		Ideell andel 1/1
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Overdragelsen gjelder selve tomtegrunnen

Dato 17/12-10	Uttegjerens underskrift 
------------------	--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ^{b)}		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ^{b)}		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
17/12-10	Oslo	
Utsteders underskrift	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
 Kjøper/ervert *S		
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
^{a)} Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
 01110 8510 0111		
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
 F. HEDER I HORSTENSEN		
Adresse		
Bortfesterers underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
 Kari Skjold		
Dato	Utstederens underskrift	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
^{a)} Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved Innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
17/12-10		
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenderens navn (rekvirent) Fredensborg Eiendomsselskap AS		Plass for tinglysingstempel
Adresse Møllerveien 4		
Postnr. 0182	Poststed Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 988 664 332	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr. 0218 0220	Kommunenavn Asker	Gnr. 50	Bnr. 35	Festenr.	Underfestenr.
Beskaffenhets ²⁾		Tomtens areal	Tomtverdi		
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd					
Hva skal grunnen brukes til?					
☒ B Bølg ☐ F Fritids- ☐ V Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet					

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 989 080 180	Navn Bankveien 10 Tomteselskap AS	Ideell andel 1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 934 631 005	Navn Fredensborg Norge AS	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år ³⁾
kr 85 992,-

5. Festetid	
Antall år Se pkt 7	Regnet fra - dato 15.12.2009

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet		

7. Supplerende tekst ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg. Tomtefesteloven § 7 regulerer festetiden

Dato 7/12-10	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
-----------------	---------------------------	-----------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste- kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen
Regulering av feste- avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften eller tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Bortfester kan med virkning fra 1.1 hvert år, øke festeavgiften i samsvar med økningen i konsumprisindeksen (kpi) pr 15.11 året før. Første rett til økning er pr 1.1.2011 basert på økning i kpi fra 15.11.2009 til 15.11.2010
Innløs- ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni- kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år. Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesteres bankkonto
Dato 17/12-10	Bortfesterens underskrift Festerens underskrift
SF-0213	Festekontrakt

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato	Osc 17/12-18	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bortfesteres underskrift		Kai Sjøvold Bankveien 10 Tomteselskap AS
Sted, dato	Osc 17/12-18	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Festeres underskrift		Kai Sjøvold for Bankveien 10 Eiendomsselskap A
Sted, dato		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Grunnelers samtykke		

Noter:

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefesteloven § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0589 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3367005/23019113
Bestilling: C3 2023-12-21 115

Dato
21.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
754103	200	8.9.2014	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	50	35	0	84

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Innsender:
Advokat Christian Wefling AS
Org nr 994 891 626

ERKLÆRING OM ENERETT TIL MONTERING AV ANTENNER M.M.

Eiendom: Gnr 50 bnr 35 snr 1 - 83 i Asker kommune

Rettighetshaver: Bankveien 10 Tomteselskap AS, org nr 989 080 180

- a) Rettighetshaver har enerett til vederlagsfritt å montere antenner og annet kommunikasjonsutstyr på bygningens tak og fasade. Rettigheten inkluderer rett til å montere tekniske skap og andre nødvendige installasjoner på bygningens tak og fasade.
- b) Rettigheten omfatter nødvendig adgang på eiendommen til kabelføring mellom antenner og annet teknisk utstyr, samt kabelføring for strøm og transmisjon. Retten inkluderer også rett til å montere tekniske skap/bokser inne i bygningen og nødvendig adgang til andel av eiendommens fellesareal og tekniske rom.
- c) Rettighetshaver skal ha tilgang til bygningen alle dager i året, 24 timer i døgnet. Rettighetshaver skal ha til sin disposisjon det nødvendige antall sett nøkler/nøkkelkort – med til enhver tid gjeldene koder – som gir adgang til bygningen. Behovet for nøkler vil variere med antall operatører. Før nøkler eller koder endres, skal rettighetshaver varsles minst 14 dager på forhånd. Videre har rettighetshaver rett til å montere nøkkelsafer ved ytterdør eller etter hjemmelshavers anvisning.
- d) Rettighetshaver kan for egen regning foreta innredning, ominnredning eller annen forandring av bygningen slik at avtalens formål hensiktsmessig ivaretas.
- e) Alle rettigheter etter denne avtale kan fritt overdras og leies bort uten samtykke fra hjemmelshaver.
- f) Rettighetene etter denne avtalen kan tinglyses.

Oslo, 01.09.2014


for Bankveien 10 Eiendomsselskap AS, org.nr. 989 080 490

Doknr: 754103 Tinglyst: 08.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36230589
Adresse	Bankveien 10B		
Postnr.	1383	Sted	Asker
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 3 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryg	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Emmy Søe	Etternavn	Eriksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

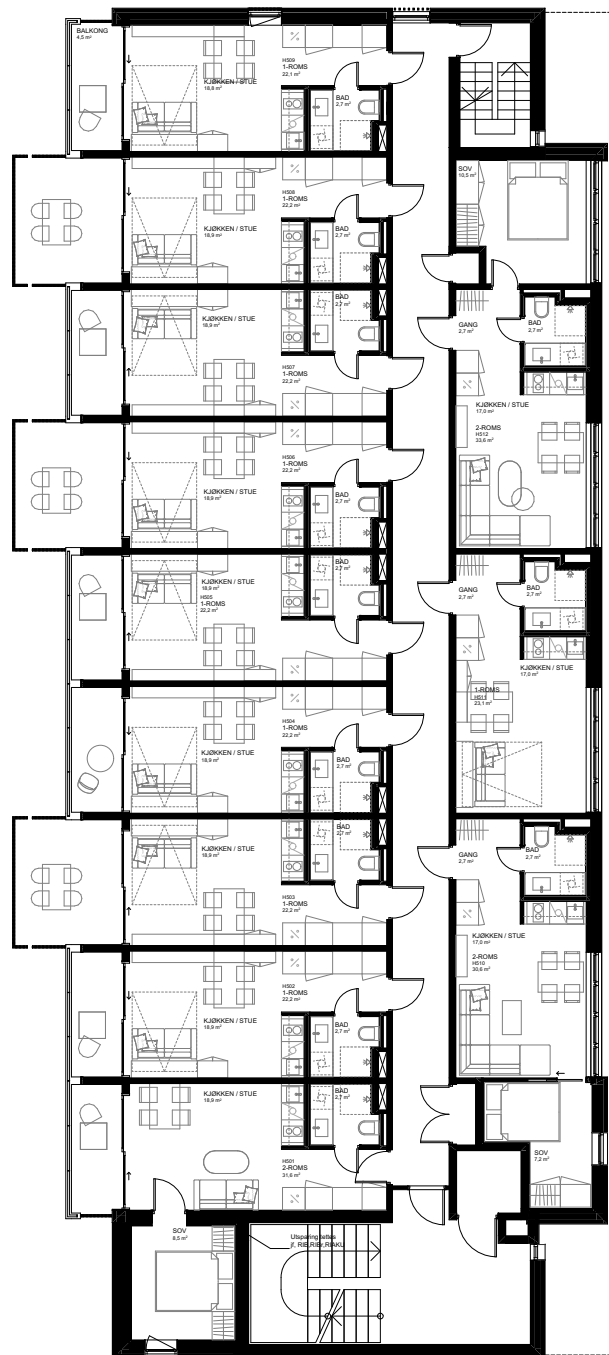
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



BANKVEIEN 10

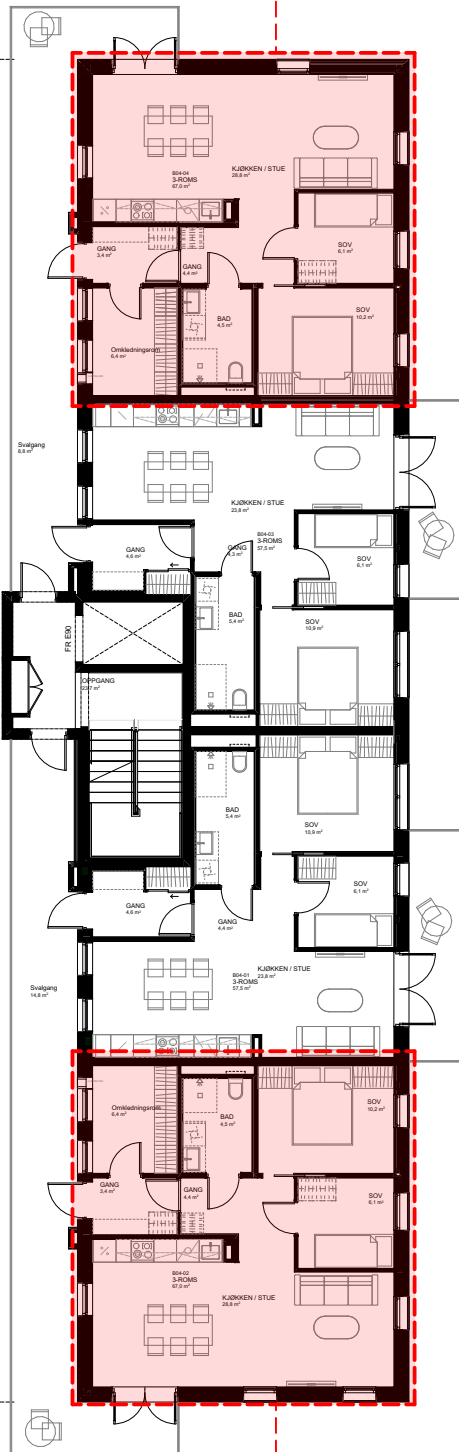
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

Søknad om endring

Vedlegg E-02



Leilighet B04-04



Leilighet B04-02

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Marketa Nigg
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3001308@usermail.webmegler.no

7552551

6978/16

20.12.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.12.2023.

Boligselskap: 6978 Bankveien 10 Borettslag
Organisasjonsnr: 923.537.449
Andelseier: Emmy Søre Eriksen
Leieobjektnr: 16
Adresse: Bankveien 10 B, 1383 ASKER
Andelsnummer: 16
Borettsinnskudd: kr 1.398.000,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Bankveien 10 Borettslag er del av B10 Sameie (kombinert eierseksjonssameie med bolig og næring)
- Bankveien 10 Borettslag har hjemmel til festerett i seksjon 93-150 og 154-174, gnr 50 bnr 35 Asker
- Festet tomt. Festeleie faktureres til og betales av B10 Sameie
- B10 Sameie har tegnet fullverdi bygningsforsikring for hele eiendommen. Tryg Forsikring - avtalenr 7777472
- Styrets epost er: bankveien-10@styrerrommet.no hvor søknad om godkjenning skal sendes.
- TV/bredbånd reduseres til kr 375 fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98207945730 A		99.410.000,-	37 år 5 md.	12	01.05.2031	Flyt	5,30%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.431,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	1.516,-
Felleskostnader likt	417,-
Kabel-tv	382,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02	4.116,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.424,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	14,-	21.923,-	6.670,-	955.537,-

Festetomt utgjør 22 535 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS02-98207945730	932.000,-	4.116,-	01.05.2031	1.060,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 933.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2023

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland tlf.22 86 58 20 ev. pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Mats Haugan Bankveien 10, 1383 ASKER, e-post: bankveien-10@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.250,– inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten endring av priser på våre tjenester med virkning fra 01.01.2024.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Bankveien 10 Borettslag

Møtedato: 26.11.2020

Møtetidspunkt: 09:00

Møtested: Sognsveien 9C

Til stede: Bankveien 10 Eiendomsselskap AS som eier av samtlige 79 andeler i borettslaget, andelseiere, representert ved Kai Sjøvold

Styret representert ved Kai Sjøvold

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kai Sjøvold foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Tilstede var Bankveien 10 Eiendomsselskap AS som eier av samtlige 79 andeler i borettslaget

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kai Sjøvold foreslått, og som protokollvitne ble Helge Krogsbøl og Sinisa Ilic foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Behandling av revidert finansierungsplan og reviderte vedtekter- IN-ordning

Borettslagets styre har behandlet og revidert finansierungsplan fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Den reviderte finansierungsplan ble fremlagt generalforsamlingen, vedlagt. Arealer er korrigert iht ny oppmåling. Innskudd/Egenkapital er endret fra kr 262 580 000,- til kr . 266 680 000,- Total fellesgjeld er endret fra kr. 157 548 000,- til kr. 106 672 000,-

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner reviderte vedtekter og revidert finansierungsplan, og IN-ordning, jfr vedlegg

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 09:25. Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Protokollvitne Helge Krogsbøl

Protokollvitne Sinisa Ilic

INPUT:

Input rente Fellesgjeld (annuitet)	1,50 %
Input løpetid år	40
Avdragsfrihet	10
Innskudd/egenkapital	60 %

FINANSIERINGSPLAN- BANKVEIEN 10 BORETTLAG

(ikke del av finansieringsplan)

Leil.nr	Leilighetsnr	Andelsnr	Etasje	Uteplass kvm	Hems	BRA m²	P-rom	Andelskapital*	Egenkapital Pantesikret Innskudd	Egenkapital Pantesikret	Ikke pantesikret	Andel fellesgjeld**
A03-01	A03-01	1	3	4,6		31,8	31,8	kr 5 000	kr 1 794 000			kr 1 196 000
A03-02	A03-02	2	3	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A03-03	A03-03	3	3	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A03-04	A03-04	4	3	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A03-05	A03-05	5	3	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A03-06	A03-06	6	3	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A03-07	A03-07	7	3	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A03-08	A03-08	8	3	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A03-09	A03-09	9	3	4,6		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 332 000			kr 888 000
A04-01	A04-01	10	4	4,6		31,8	31,8	kr 5 000	kr 1 842 000			kr 1 228 000
A04-02	A04-02	11	4	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 398 000			kr 932 000
A04-03	A04-03	12	4	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 362 000			kr 908 000
A04-04	A04-04	13	4	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 362 000			kr 908 000
A04-05	A04-05	14	4	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 398 000			kr 932 000
A04-06	A04-06	15	4	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 362 000			kr 908 000
A04-07	A04-07	16	4	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 398 000			kr 932 000
A04-08	A04-08	17	4	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 362 000			kr 908 000
A04-09	A04-09	18	4	4,6		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 380 000			kr 920 000
A04-10	A04-10	19	4	7		30,7	30,7	kr 5 000	kr 1 830 000			kr 1 220 000
A04-11	A04-11	20	4	7		23	23	kr 5 000	kr 1 350 000			kr 900 000
A04-12	A04-12	21	4	7		33,8	33,8	kr 5 000	kr 1 980 000			kr 1 320 000
A05-01	A05-01	22	5	4,6		31,8	31,8	kr 5 000	kr 1 914 000			kr 1 276 000
A05-02	A05-02	23	5	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 422 000			kr 948 000
A05-03	A05-03	24	5	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 422 000			kr 948 000
A05-04	A05-04	25	5	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 422 000			kr 948 000
A05-05	A05-05	26	5	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 422 000	kr	80 000	kr 948 000
A05-06	A05-06	27	5	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 458 000			kr 972 000
A05-07	A05-07	28	5	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 422 000			kr 948 000
A05-08	A05-08	29	5	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 422 000			kr 948 000
A05-09	A05-09	30	5	4,6		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 440 000			kr 960 000
A05-10	A05-10	31	5	Nei		30,7	30,7	kr 5 000	kr 1 770 000			kr 1 180 000
A05-11	A05-11	32	5	Nei		23	23	kr 5 000	kr 1 314 000			kr 876 000
A05-12	A05-12	33	5	Nei		33,8	33,8	kr 5 000	kr 1 950 000			kr 1 300 000
A06-01	A06-01	34	6	4,6		31,8	31,8	kr 5 000	kr 1 986 000			kr 1 324 000
A06-02	A06-02	35	6	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 530 000			kr 1 020 000
A06-03	A06-03	36	6	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 494 000	kr	100 000	kr 996 000
A06-04	A06-04	37	6	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 494 000			kr 996 000
A06-05	A06-05	38	6	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 494 000	kr	60 000	kr 996 000
A06-06	A06-06	39	6	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 494 000	kr	60 000	kr 996 000
A06-07	A06-07	40	6	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 530 000			kr 1 020 000
A06-08	A06-08	41	6	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 494 000			kr 996 000
A06-09	A06-09	42	6	4,6		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 536 000			kr 1 024 000
A06-10	A06-10	43	6	Nei		30,7	30,7	kr 5 000	kr 1 794 000			kr 1 196 000
A06-11	A06-11	44	6	Nei		23	23	kr 5 000	kr 1 368 000	kr	10 000	kr 912 000
A06-12	A06-12	45	6	Nei		33,8	33,8	kr 5 000	kr 2 004 000			kr 1 336 000
A07-01	A07-01	46	7	4,6		31,8	31,8	kr 5 000	kr 2 010 000			kr 1 340 000
A07-02	A07-02	47	7	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 518 000			kr 1 012 000
A07-03	A07-03	48	7	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 518 000			kr 1 012 000
A07-04	A07-04	49	7	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 518 000	kr	60 000	kr 1 012 000
A07-05	A07-05	50	7	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 518 000			kr 1 012 000
A07-06	A07-06	51	7	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 518 000	kr	60 000	kr 1 012 000
A07-07	A07-07	52	7	4,4		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 518 000	kr	60 000	kr 1 012 000
A07-08	A07-08	53	7	9,3		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 554 000			kr 1 036 000
A07-09	A07-09	54	7	4,6		22,4	22,4	kr 5 000	kr 1 536 000			kr 1 024 000
A07-10	A07-10	55	7	Nei		30,7	30,7	kr 5 000	kr 1 818 000			kr 1 212 000
A07-11	A07-11	56	7	Nei		23	23	kr 5 000	kr 1 392 000	kr	30 000	kr 928 000
A07-12	A07-12	57	7	Nei		33,8	33,8	kr 5 000	kr 2 028 000			kr 1 352 000
A08-01	A08-01	58	8	4,6		31,8	31,8	kr 5 000	kr 2 040 000			kr 1 360 000
A08-05	A08-05	59	8	Nei		30,2	30,2	kr 5 000	kr 2 070 000			kr 1 380 000
A08-06	A08-06	60	8	Nei		57,1	57,1	kr 5 000	kr 2 994 000			kr 1 996 000
B02-01	B02-01	61	2	3,5	29,7	81,8	81,8	kr 5 000	kr 2 874 000			kr 1 916 000
B02-02	B02-02	62	2	3,6	13,8	54,1	54,1	kr 5 000	kr 2 310 000			kr 1 540 000
B02-03	B02-03	63	2	2,4	15,9	68,9	68,9	kr 5 000	kr 2 694 000			kr 1 796 000
B02-04	B02-04	64	2	3,6		70,7	67,5	kr 5 000	kr 2 634 000			kr 1 756 000
B02-05	B02-05	65	2	2,4	13,8	49,9	49,9	kr 5 000	kr 2 214 000			kr 1 476 000
B02-06	B02-06	66	2	3,5		54,1	54,1	kr 5 000	kr 2 310 000			kr 1 540 000
B02-07	B02-07	67	2	2,4	15,3	60,5	60,5	kr 5 000	kr 2 370 000			kr 1 580 000

Rentenivå pr
02.09.2020

Fellesgjeld

40 %

(ikke del av finansieringsplan)

Sum innskudd/fellesgjeld	Totalpris	Egenkapital + fellesgjeld	Stipulerte felleskonstader pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10*** pr mnd	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikost - fordelt areal pr. mnd.	Driftskostnad pr mnd - fordelt likt pr mnd	TV/Bredbånd pr mnd pr mnd	Kapital- kostnader avdragsfri periode år 10 pr mnd	Kapital- kostnader etter avdragsfri periode (fra år 11) pr. mnd.	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11) pr mnd
2 990 000	2 990 000	kr	4 034	kr 1 749	kr 390	kr 400	kr 1 495	kr 4 128	kr 6 667
2 190 000	2 190 000	kr	3 117	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 045
2 190 000	2 190 000	kr	3 117	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 045
2 190 000	2 190 000	kr	3 117	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 045
2 190 000	2 190 000	kr	3 117	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 045
2 190 000	2 190 000	kr	3 117	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 045
2 190 000	2 190 000	kr	3 117	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 045
2 190 000	2 190 000	kr	3 117	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 045
2 220 000	2 220 000	kr	3 132	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 110	kr 3 065	kr 5 087
3 070 000	3 070 000	kr	4 074	kr 1 749	kr 390	kr 400	kr 1 535	kr 4 238	kr 6 777
2 330 000	2 330 000	kr	3 187	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 165	kr 3 217	kr 5 239
2 270 000	2 270 000	kr	3 157	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 135	kr 3 134	kr 5 156
2 270 000	2 270 000	kr	3 157	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 135	kr 3 134	kr 5 156
2 330 000	2 330 000	kr	3 187	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 165	kr 3 217	kr 5 239
2 270 000	2 270 000	kr	3 157	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 135	kr 3 134	kr 5 156
2 330 000	2 330 000	kr	3 187	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 165	kr 3 217	kr 5 239
2 270 000	2 270 000	kr	3 157	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 135	kr 3 134	kr 5 156
2 300 000	2 300 000	kr	3 172	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 150	kr 3 175	kr 5 197
3 050 000	3 050 000	kr	4 004	kr 1 689	kr 390	kr 400	kr 1 525	kr 4 210	kr 6 898
2 250 000	2 250 000	kr	3 180	kr 1 265	kr 390	kr 400	kr 1 125	kr 3 106	kr 5 161
3 300 000	3 300 000	kr	4 299	kr 1 859	kr 390	kr 400	kr 1 650	kr 4 556	kr 7 205
3 190 000	3 190 000	kr	4 134	kr 1 749	kr 390	kr 400	kr 1 595	kr 4 404	kr 6 943
2 370 000	2 370 000	kr	3 207	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 185	kr 3 272	kr 5 294
2 370 000	2 370 000	kr	3 207	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 185	kr 3 272	kr 5 294
2 370 000	2 370 000	kr	3 207	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 185	kr 3 272	kr 5 294
2 370 000	2 450 000	kr	3 207	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 185	kr 3 272	kr 5 294
2 430 000	2 430 000	kr	3 237	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 215	kr 3 355	kr 5 377
2 370 000	2 370 000	kr	3 207	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 185	kr 3 272	kr 5 294
2 370 000	2 370 000	kr	3 207	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 185	kr 3 272	kr 5 294
2 400 000	2 400 000	kr	3 222	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 200	kr 3 313	kr 5 335
2 950 000	2 950 000	kr	3 954	kr 1 689	kr 390	kr 400	kr 1 475	kr 4 072	kr 6 551
2 190 000	2 190 000	kr	3 150	kr 1 265	kr 390	kr 400	kr 1 095	kr 3 023	kr 5 078
3 250 000	3 250 000	kr	4 274	kr 1 859	kr 390	kr 400	kr 1 625	kr 4 487	kr 7 136
3 310 000	3 310 000	kr	4 194	kr 1 749	kr 390	kr 400	kr 1 655	kr 4 569	kr 7 108
2 550 000	2 550 000	kr	3 297	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 275	kr 3 520	kr 5 542
2 490 000	2 590 000	kr	3 267	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 245	kr 3 437	kr 5 459
2 490 000	2 490 000	kr	3 267	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 245	kr 3 437	kr 5 459
2 490 000	2 550 000	kr	3 267	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 245	kr 3 437	kr 5 459
2 550 000	2 550 000	kr	3 297	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 275	kr 3 520	kr 5 542
2 490 000	2 490 000	kr	3 267	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 245	kr 3 437	kr 5 459
2 560 000	2 560 000	kr	3 302	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 280	kr 3 534	kr 5 556
2 990 000	2 990 000	kr	3 974	kr 1 689	kr 390	kr 400	kr 1 495	kr 4 128	kr 6 606
2 280 000	2 290 000	kr	3 195	kr 1 265	kr 390	kr 400	kr 1 140	kr 3 147	kr 5 202
3 340 000	3 340 000	kr	4 319	kr 1 859	kr 390	kr 400	kr 1 670	kr 4 611	kr 7 260
3 350 000	3 350 000	kr	4 214	kr 1 749	kr 390	kr 400	kr 1 675	kr 4 625	kr 7 164
2 530 000	2 530 000	kr	3 287	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 265	kr 3 493	kr 5 515
2 530 000	2 530 000	kr	3 287	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 265	kr 3 493	kr 5 515
2 530 000	2 590 000	kr	3 287	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 265	kr 3 493	kr 5 515
2 530 000	2 590 000	kr	3 287	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 265	kr 3 493	kr 5 515
2 590 000	2 590 000	kr	3 317	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 295	kr 3 575	kr 5 597
2 560 000	2 560 000	kr	3 302	kr 1 232	kr 390	kr 400	kr 1 280	kr 3 534	kr 5 556
3 030 000	3 030 000	kr	3 994	kr 1 689	kr 390	kr 400	kr 1 515	kr 4 183	kr 6 661
2 320 000	2 350 000	kr	3 215	kr 1 265	kr 390	kr 400	kr 1 160	kr 3 203	kr 5 258
3 380 000	3 380 000	kr	4 339	kr 1 859	kr 390	kr 400	kr 1 690	kr 4 666	kr 7 315
3 400 000	3 400 000	kr	4 239	kr 1 749	kr 390	kr 400	kr 1 700	kr 4 694	kr 7 233
3 450 000	3 450 000	kr	4 176	kr 1 661	kr 390	kr 400	kr 1 725	kr 4 763	kr 7 214
4 990 000	4 990 000	kr	6 426	kr 3 141	kr 390	kr 400	kr 2 495	kr 6 889	kr 10 819
4 790 000	4 790 000	kr	7 684	kr 4 499	kr 390	kr 400	kr 2 395	kr 6 613	kr 11 902
3 850 000	3 850 000	kr	5 691	kr 2 976	kr 390	kr 400	kr 1 925	kr 5 315	kr 9 080
4 490 000	4 490 000	kr	6 825	kr 3 790	kr 390	kr 400	kr 2 245	kr 6 198	kr 10 778
4 390 000	4 390 000	kr	6 874	kr 3 889	kr 390	kr 400	kr 2 195	kr 6 060	kr 10 739
3 690 000	3 690 000	kr	5 380	kr 2 745	kr 390	kr 400	kr 1 845	kr 5 094	kr 8 628
3 850 000	3 850 000	kr	5 691	kr 2 976	kr 390	kr 400	kr 1 925	kr 5 315	kr 9 080
3 950 000	3 950 000	kr	6 093	kr 3 328	kr 390	kr 400	kr 1 975	kr 5 453	kr 9 570

B03-01	B03-02	B03-03	B03-04	B04-01	B04-02	B04-03	B04-04	B05-01	B05-02	B05-03	B05-04	SUM
68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	
25	28,6	17,6	28,6	8,3	21,6	71,1	21,7	44,1	39,4	36,3	39,2	2745,3
57,5	67	57,5	57,5	57,5	67	57,5	67	66,2	75,4	66,2	75,4	520 000
57,5	67	57,5	57,5	57,5	67	57,5	67	66,2	75,4	66,2	75,4	520 000
5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	160 008 000
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
9 474 000	4 134 000	4 134 000	4 134 000	3 354 000	4 134 000	3 354 000	4 134 000	4 194 000	4 734 000	4 194 000	4 734 000	106 672 000
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
2 316 000	2 756 000	2 756 000	2 756 000	2 236 000	2 756 000	2 236 000	2 756 000	2 796 000	3 156 000	2 796 000	3 156 000	266 680 000
5 790 000	6 890 000	6 890 000	6 890 000	5 590 000	6 890 000	5 590 000	6 890 000	6 990 000	7 890 000	6 990 000	7 890 000	267 200 000
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
6 848	7 920	6 896	7 920	6 748	7 920	6 748	7 920	8 882	7 926	8 882	7 926	346 742
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
3 163	3 685	3 163	3 685	3 163	3 685	3 163	3 685	3 641	4 147	3 641	4 147	150 992
390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	30 810
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
2 895	3 435	2 895	3 435	2 895	3 435	2 895	3 435	3 435	3 435	3 435	3 435	133 340
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
7 992	9 512	8 331	9 512	8 331	9 512	8 331	9 512	8 552	10 892	8 552	10 892	368 147
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11 945	13 897	12 084	13 897	11 665	13 897	11 665	13 897	14 881	15 823	14 881	15 823	581 546
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr

Bankveien 10 Elendomselskap AS/ Fredensborg Bolig AS forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte leiligheter. Omkostninger iht. salgsoppgave kommer i tillegg til alle priser.

Finansieringsplanen bygger på prislister av 10.09.19, rev 1.

NØKKELEINFO:

Adresser: Bankveien 10 gnr 50, bnr 35 i Askøy

Tomt: Festet tomt.

Felleskostnadene inkluderer: Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader er stipulert til ca. kr 55,- per m² BBA per måned og ca. kr 390 pr andel for diverse administrasjonskostnader. Felleskostnader skal dekke bl.a. kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggen, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktemester, forretningsfører, snømaking, renhold, festavgift samt strøm på fellesarealer. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles dels etter fordelingsnøkkel basert på boligens areal (BBA), dels med fordeling likt pr bolig og dels etter forbruk. Kostnadene til kabel-TV/internett fordeles med likt beløp pr bolig, ca. kr 400,- per mnd. Kostnader til revisjon, styrehonorar, forretningsførerhonorar og andre adm.kostnader fordeles med likt beløp pr bolig.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

For boliger i Bygg B kommer kostnader for fjernvarme i tillegg til felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Styret kan fastsette månedlig beløp til dekning av andensens kostnader til oppvarming og varmt tappevann. Stipulert beløp er kr 9 pr m² pr mnd. Dersom det installeres individuell måling for bruken skal kostnad fordeles iht. målt forbruk. Det kreves da inn et månedlig skotbeløp som avregnes iht avtalt periode.

Boliger i Bygg A har elektrisk oppvarming med gulvvarme. Tappevann kommer fra egne lokale varmtvannsbereidere. Boliger i Bygg A dekke selv kostnader til oppvarming og varmtvann iht forbruk mot egen strømmåler.

Fellesskjold

Fellesskjolden selges finansiert med annuitetslån over 10 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet løper med flytende rente. Rentesatsen er pr. i dag på 1,58 %, og dette er hensyntatt i prislister.

Oslo 12.09.2019

Bankveien 10 Elendomselskap AS

Rev/ 25.10.2019

Rev. 20.05.2020, revidert iht. Master Pris B10.18052020

Vedatt på ekstraordinær generalforsamling

**Vedtekter
for
Bankveien 10 Borettslag
Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.9.2019
Endret på eks.ord generalforsamling 26.11.2020**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bankveien 10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør 79 boligseksjoner i Bankveien 10 Sameie, gnr 50, bnr 35, i Asker.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Enkelte andeler disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor boligene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger

av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke opprettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten/boligen i naboeiendommen gnr XXX, bnr XXX, jfr tinglyst erklæring av XX.XX.XXX Disse sportsbodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da sportsboden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1- Under utarbeidelse). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5-4 til 5-6, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkl. evnt private takterrasser) , og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger (herunder også evnt. private takterrasser) og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inkl. felles takterrasser) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene for Bankveien 10 Sameie og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr andel

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

For boliger i Bygg B inngår kostnader for fjernvarme i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Styret kan fastsette månedlig beløp til dekning av andelenes kostnader til oppvarming og varmt tappevann

Dersom det installeres individuell måling for bruksenhetene skal kostnad fordeles iht. målt forbruk. Det kreves da inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Boliger i Bygg A har elektrisk oppvarming med gulvvarme. Tappevann kommer fra egne lokale varmtvannsberedere. Boliger i Bygg dekke selv kostnader til oppvarming og varmtvann iht forbruk mot egen strømmåler.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Bankveien 10 Sameie

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Forholdet til Bankveien 10 Sameie

Bankveien 10 Borettslag og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Bankveien 10 Sameies vedtekter.

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntraderett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Bankveien 10 Borettslag/Bankveien 10 Eiendomsselskap må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.



Årsmøte 2023

Bankveien 10 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 18. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Bankveien 10 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6978>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bankveien 10 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kristin Rantanen og Ida Hexeberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6978 Årsregnskap og årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75000.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Ihlen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dipeeka Kaur
 - Ida Birgitte Hexeberg
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Haugan	Busserullen 5
Styremedlem	Birk Karoliussen Grøndalen	Bankveien 10 B
Styremedlem	Marie Louise Hindrum	Bankveien 10 B
Varamedlem	Marianne Ihlen	Bankveien 10 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bankveien-10@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bankveien 10 Borettslag

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Bankveien 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923537449, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 35

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bankveien 10 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Året 2022-2023 har styret håndtert en rekke henvendelser fra beboere, være seg praktiske og tekniske spørsmål, utleiesøknader og godkjenning av nye andelseiere. Serviceavtale for ventilasjon har kommet på plass og det har blitt gjennomført 1års befaring av fellesarealer. Da det fortsatt gjenstår mange punkter fra 1års befaring har styret brukt langt over forventet med tid til oppfølging og purring av gjenstående punkter. Dette er en fortsatt pågående prosess som følges opp ukentlig av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bankveien 10 Borettslag.

Lån

Bankveien 10 Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bankveien 10 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bankveien 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

6977 BANKVEIEN 10 BORETTSLAG**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		708 668	394 673
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 564 910	1 729 315
Tilgang bygninger		0	-10 578 648
Tillegg for nye langsiktige lån		0	106 672 000
Avgang langsiktig gjeld		0	-256 634 922
Reduksjon annen gjeld		0	-5 750
Tilgang borettsinnskudd		0	160 008 000
Tilgang andre innskudd		0	520 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	20	122 571	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 560 000	-1 396 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		127 481	313 995
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		836 148	708 667
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 348 697	1 246 223
Kortsiktig gjeld		-512 549	-537 556
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		836 148	708 667

BANKVEIEN 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 467 231	280 266	0	3 860 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 669 440	3 048 899	3 884 000	2 986 000
Andre inntekter	3	641	150	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 137 312	3 329 315	3 884 000	6 846 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	0	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	0	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 568	10 766	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 155	-92 885	-120 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-2 648	-2 003	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 181	-1 354	0	
Forsikringer		-22 109	-15 479	-17 000	-25 000
Festeavgift		-275 733	-275 732	0	
Kostnader sameie	20	-2 152 910	-1 193 622	-2 112 000	-2 718 000
Energi/fyring		0	0	-250 000	
Andre driftskostnader	9	-12 959	-10 901	-136 500	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 666 836	-1 666 784	-2 662 500	-2 988 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 470 476	1 662 531	1 221 500	3 858 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 560 000	1 396 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 030 476	3 058 531	1 221 500	3 858 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 666	189	0	0
Finanskostnader	11	-2 467 232	-1 329 405	-1 707 000	-3 860 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 465 566	-1 329 216	-1 707 000	-3 860 000
ÅRSRESULTAT		2 564 910	1 729 315	-485 500	-2 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 564 910	1 729 315		

BANKVEIEN 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	267 200 000	267 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		267 200 000	267 200 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 181
Andre kortsiktige fordringer	13	856 626	853 420
Driftskonto OBOS-banken		492 071	367 023
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	24 599
SUM OMLØPSMIDLER		1 348 697	1 246 223
SUM EIENDELER		268 548 697	268 446 223
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 5 000		395 000	395 000
Annen egenkapital	14	4 274 577	1 709 668
SUM EGENKAPITAL		4 669 577	2 104 668
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	102 716 000	105 276 000
Borettsinnskudd	16	160 008 000	160 008 000
Annen langsiktig gjeld	17	520 000	520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	122 571	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		263 366 571	265 804 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	234
Skyldige offentlige avgifter		0	35 174
Påløpte renter		19 981	9 230
Annen kortsiktig gjeld	18	492 568	492 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		512 549	537 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		268 548 697	268 446 223

Pantstillelse	19	266 680 000	266 680 000
Garantiansvar	20	429 373	0

Asker, 18.04.2023
Styret i Bankveien 10 Borettslag

Mats Haugan /s/

Birk Karoliussen Grøndalen /s/

Marie Louise Hindrum /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i

pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 871 964
Felleskostnader likt	382 518
Kabel-tv	302 412
Akonto fjernvarme Busserullen 5	87 408
Diff. felleskost. mai-juni	20 848
Diff. felleskost. mai-juni Likt	4 290
Kapitalkostnader på IN-lån	2 280 033
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	187 198
Overført til kapitalkostnader	-2 467 231
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 669 440

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	350
Øvrige inntekter	291
SUM ANDRE INNTEKTER	641

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 568.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-2 648

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-1 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 181

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-11 753
Andre kontorkostnader	-398
Bank- og kortgebyr	-807
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 959

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	851
Andre renteinntekter	815
SUM FINANSINNTEKTER	1 666

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 467 231
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-2 467 232

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2021	267 200 000
SUM BYGNINGER	267 200 000

Gnr.50/bnr.35 snr. 93-150 og 154-174.

Tomten er festet av Nijka, Nick og Ivar Tollesen. Festekontrakt fra 2010, gjelder til festet blir sagt opp av festeren eller tomte blir innløst. Jfr Tomtefesteloven § 7.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	46 534
B10 Sameie	810 092
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	856 626

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	318 577
Egenkapital fra IN tidligere år	1 396 000
Egenkapital fra IN 2022	2 560 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 274 577

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt	
Renter 31.12: 3,55%, løpetid 40 år	
Opprinnelig 2021	-106 672 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	1 396 000
Nedbetalt i år, IN	2 560 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-102 716 000

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/05-2031
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2031	
75		400
2, 3, 4, 5, 6, 7		1 350
8, 9, 20, 32		1 350
11, 12, 13, 14, 15, 16		1 400

17, 18, 44, 56	1 400
23, 24, 25, 26, 28, 29	1 450
30	1 450
27, 36, 37, 38, 39, 41	1 500
35, 40, 42, 47, 48, 49	1 550
50, 51, 52, 53, 54	1 550
1, 31, 43	1 800
10, 19, 55	1 850
22, 33	1 950
21, 34	2 000
46, 57, 58	2 050
59	2 100
65	2 250
62, 66	2 300
67	2 400
64	2 650
63	2 700
61	2 900
60	3 000
72	3 250
74	3 350
68	3 500
70	3 550
73	4 050
69, 71	4 150
76, 78	4 200
77, 79	4 750

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-160 008 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-160 008 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd, ikke pantesikret	-520 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-520 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utbygger, renter	-492 568
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-492 568

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 008 000
Pantelån	102 716 000
Beregnete IN-forpliktelser	3 956 000
TOTALT	266 680 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	267 200 000
TOTALT	267 200 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 48,19 % av B10 Sameie(B10).

Selskapets andel i B10 vises i balansen under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.23

Selskapsnummer: 6978 **Selskapsnavn:** Bankveien 10 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVET

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Rantanen og Ida Hexeberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Ihlen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Dipeeka Kaur

☐ Ida Birgitte Hexeberg

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Ordensregler for Bankveien 10

1. Formål og omfang

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

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

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Dyr skal føres i bånd på fellesarealene til borettslaget. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Det er ikke tillatt med gass/kullgrill på balkong eller fellesareal.

Røykdetektor/brannvarsler i leiligheten skal under ingen omstendigheter dekkes til. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameiet gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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

Vedtatt: 08.03.2021

Endret: DATO

**Vedtekter
for
Bankveien 10 Borettslag
Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.9.2019
Endret på eks.ord generalforsamling 26.11.2020**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bankveien 10 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør 79 boligseksjoner i Bankveien 10 Sameie, gnr 50, bnr 35, i Asker.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Enkelte andeler disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor boligene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger

av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke opprettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten/boligen i naboeiendommen gnr XXX, bnr XXX, jfr tinglyst erklæring av XX.XX.XXX Disse sportsbodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da sportsboden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1- Under utarbeidelse). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5-4 til 5-6, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkl. evnt private takterrasser) , og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger (herunder også evnt. private takterrasser) og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inkl. felles takterrasser) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene for Bankveien 10 Sameie og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr andel

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

For boliger i Bygg B inngår kostnader for fjernvarme i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Styret kan fastsette månedlig beløp til dekning av andelenes kostnader til oppvarming og varmt tappevann

Dersom det installeres individuell måling for bruksenhetene skal kostnad fordeles iht. målt forbruk. Det kreves da inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Boliger i Bygg A har elektrisk oppvarming med gulvvarme. Tappevann kommer fra egne lokale varmtvannsberedere. Boliger i Bygg dekke selv kostnader til oppvarming og varmtvann iht forbruk mot egen strømmåler.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Bankveien 10 Sameie

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Forholdet til Bankveien 10 Sameie

Bankveien 10 Borettslag og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Bankveien 10 Sameies vedtekter.

Protokoll til årsmøte 2023 for Bankveien 10 Borettslag

Organisasjonsnummer: 923537449

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 09:00 til 18. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Mats Haugan er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Kristin Rantanen og Ida Hexeberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 75000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Ihlen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Ihlen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ida Birgitte Hexeberg (20 stemmer)

Dipeeka Kaur (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ida Birgitte Hexeberg

Dipeeka Kaur

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493274880

Dokument

Protokoll generalforsamling i Bankveien 10 Brl.

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2023-05-23 15:03:03 CEST (+0200) av Kari-

Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt den 2023-05-23 17:33:39 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Signerende parter

Mats Haugan (MH)

Signert 2023-05-23 15:12:33 CEST (+0200)

Kristin Tørå Rantanen (KTR)

Signert 2023-05-23 17:33:39 CEST (+0200)

Ida Birgitte Hexeberg (IBH)

Signert 2023-05-23 15:08:18 CEST (+0200)

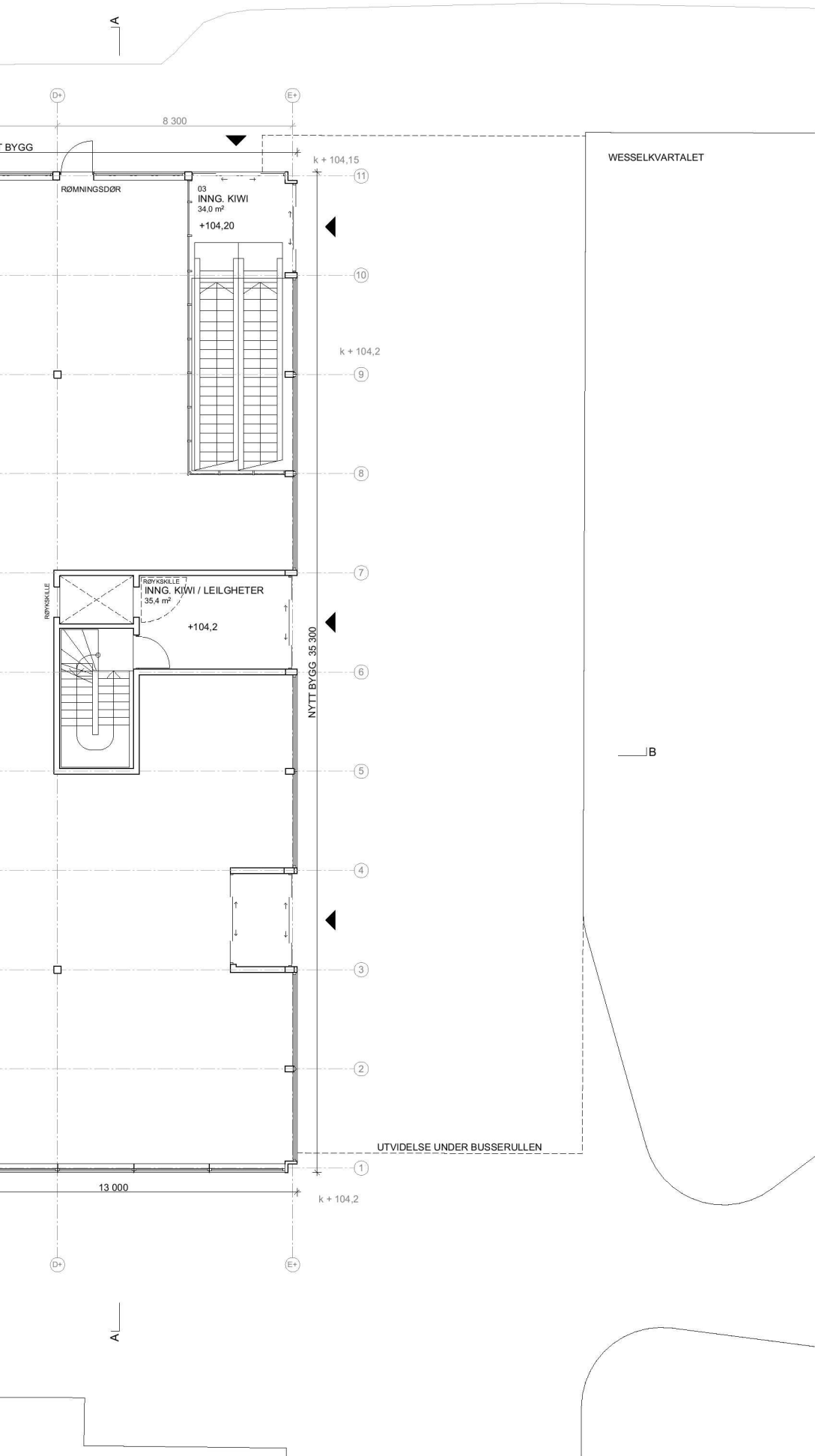
Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Denne salgsoppgaven mangler et dokument med navn "INFORMASJONSPAKKE INNHENTET FRA KOMMUNEN".

Kontakt megler for å få dette dokumentet tilsendt.





TRANSFORMASJON
SENTRUMSGÅRDEN

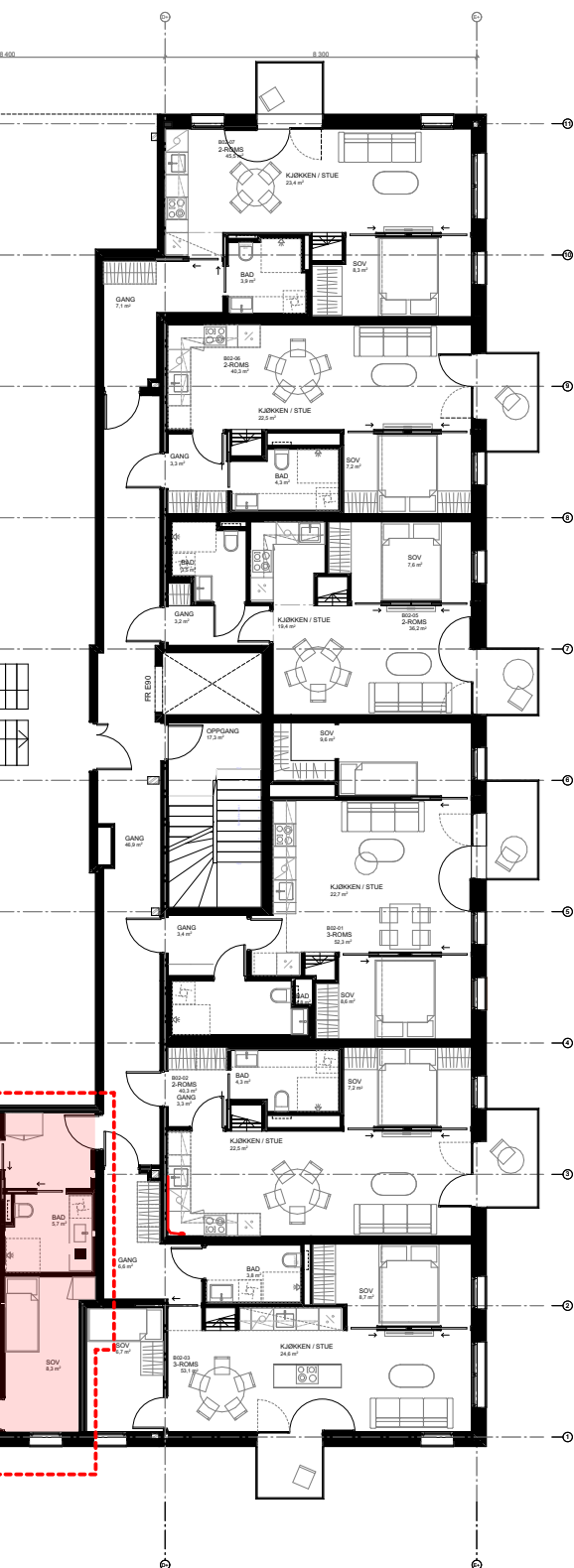
BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

RAMMESØKNAD

E-2 Plan 1. Etasje
Målestokk: 1:200 (A3)
Utskriftsdato: 24.09.2018

Jarmund/Vignæs AS Arkitekter MNAL
jva@jva.no
www.jva.no
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf. 22 99 43 43





02-04

A21-20 2. Etasje

Målestokk: 1:200 (A3)
Utskriftsdato: 11.02.2020

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER

Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43

post@vi-ko.no
www.vi-ko.no



BANKVEIEN 10

1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

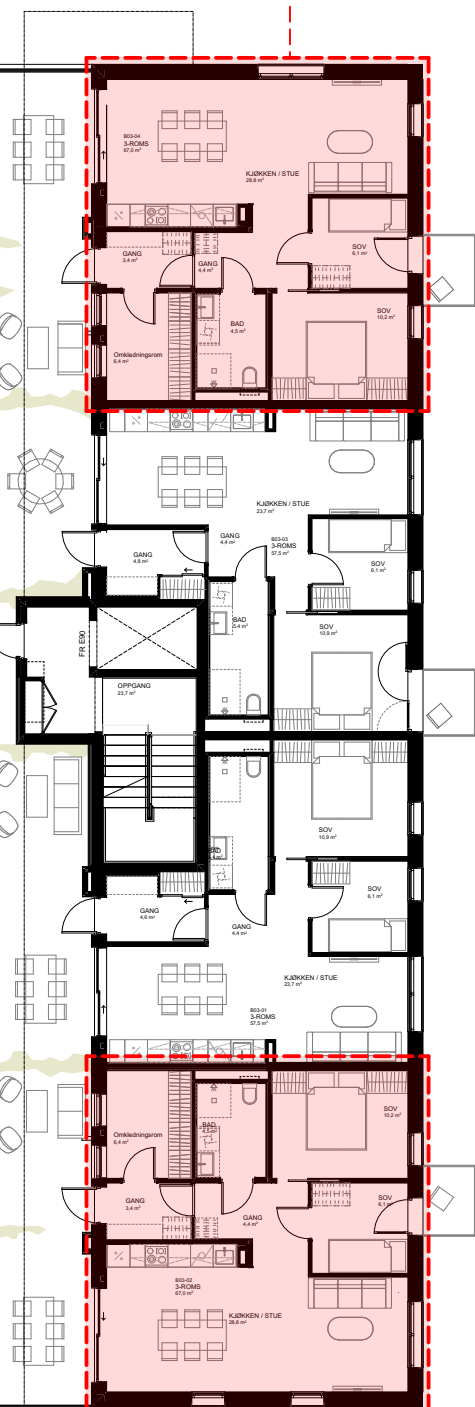
Søknad om endring

Vedlegg E-01

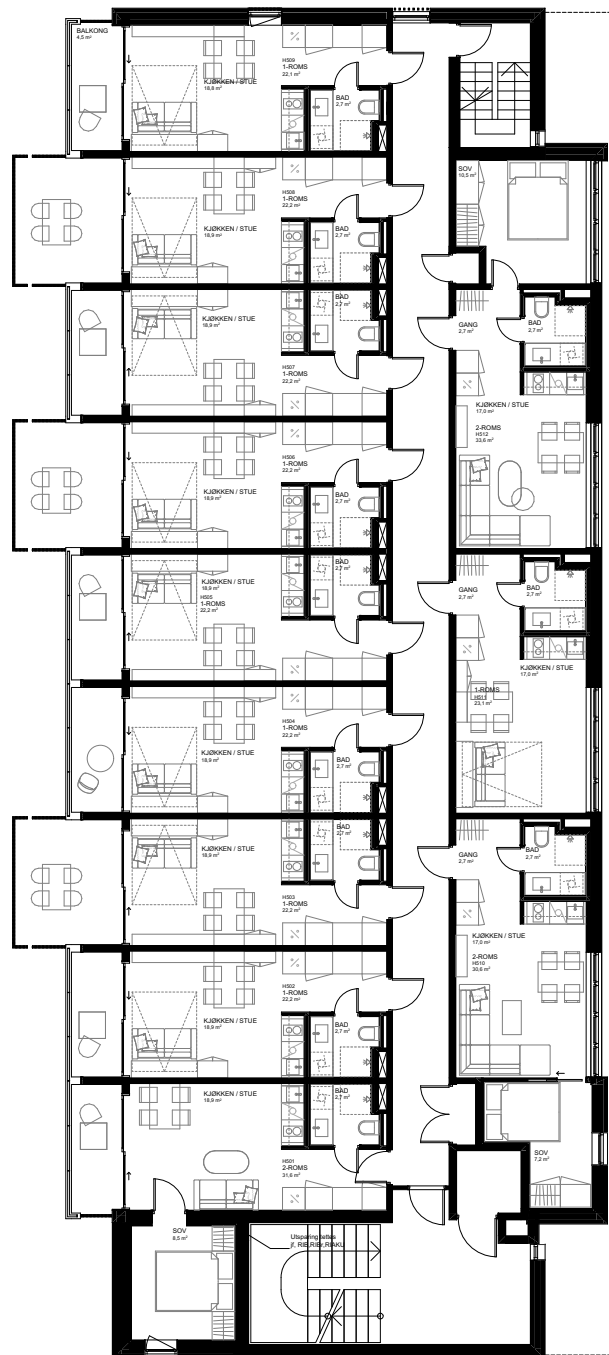
N



Leilighet B03-04



Leilighet B03-02



BANKVEIEN 10

1383 Asker

Gnr: 50 / Bnr: 35

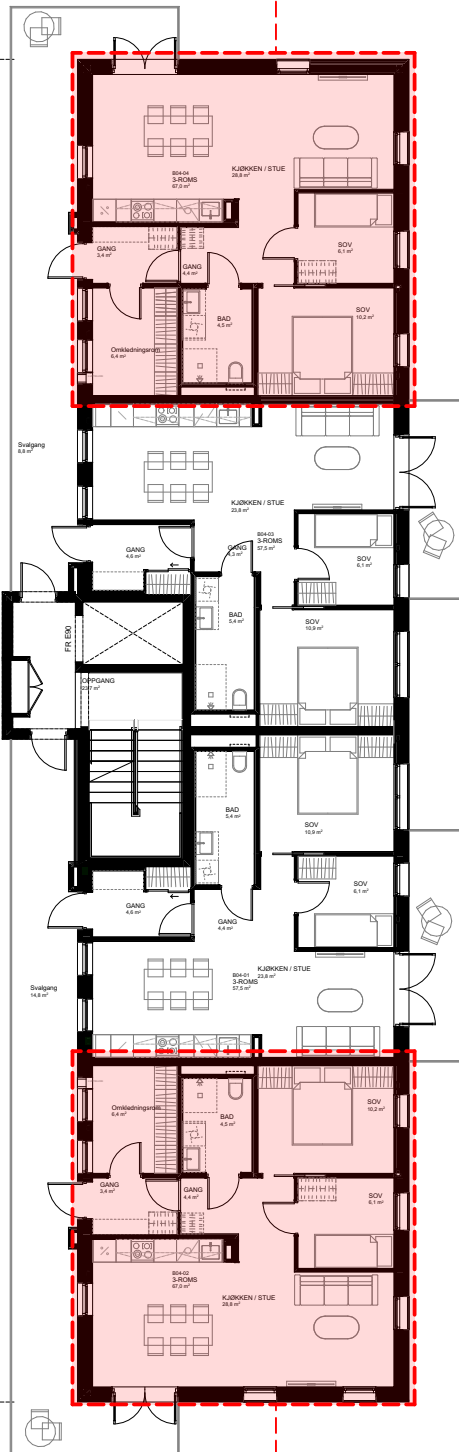
Søknad om endring

Vedlegg E-02

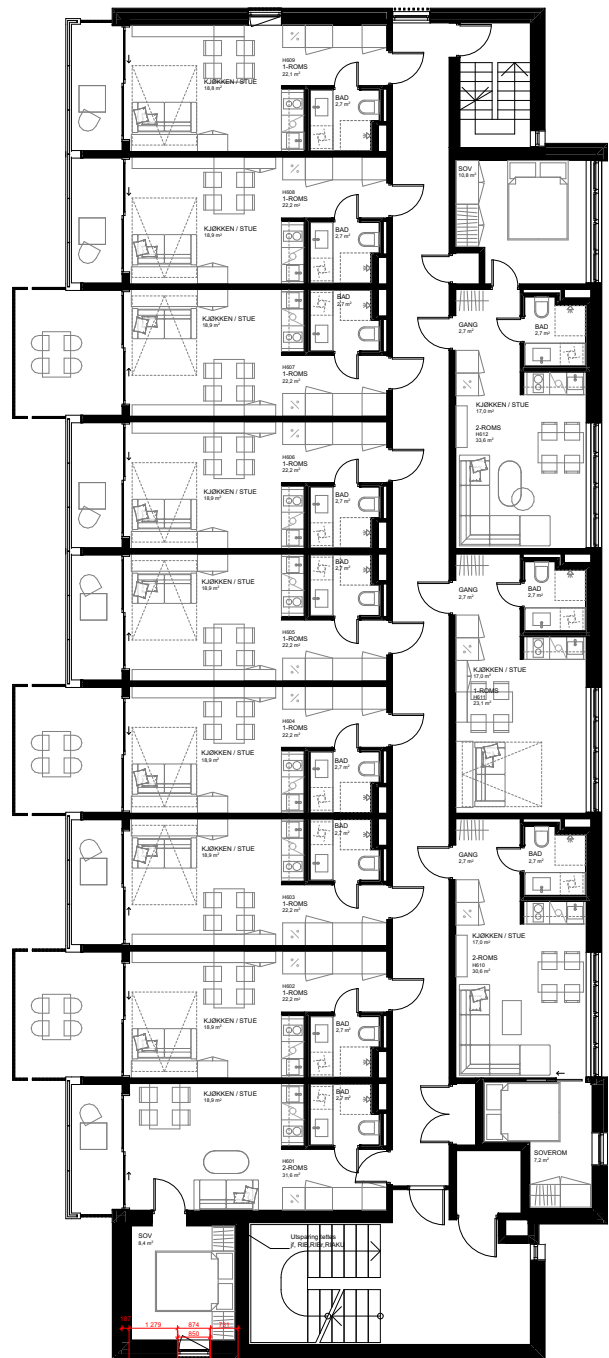
N



Leilighet B04-04



Leilighet B04-02



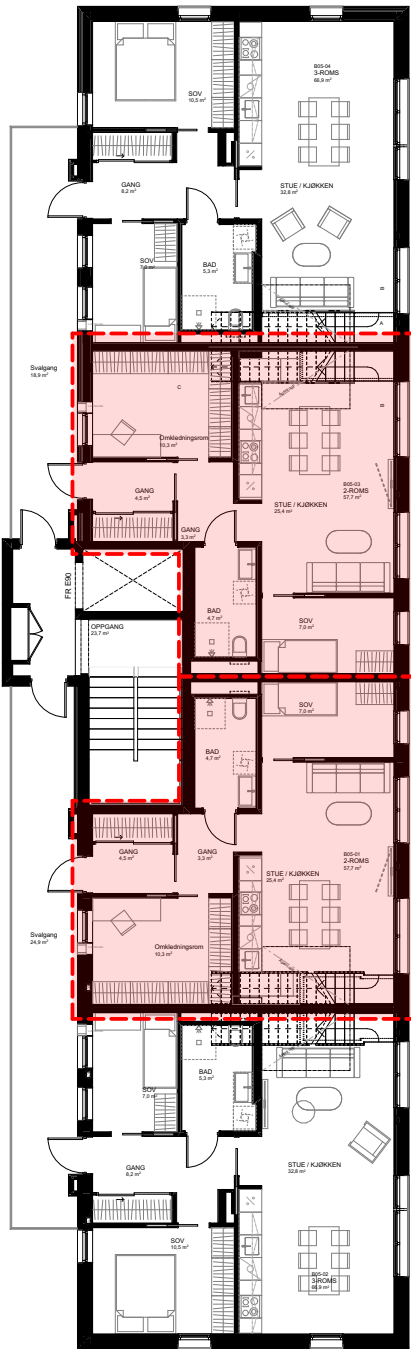
BANKVEIEN 10

1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

Søknad om endring

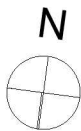
Vedlegg E-03





Leilighet B05-03

Leilighet B05-01



Jarmund/Vignæs AS Arkitekter MNAL
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo jva@jva.no
Tlf: 22 99 43 43 www.jva.no



TRANSFORMASJON
SENTRUMSGÅRDEN

BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

RAMMESØKNAD

E-8 Plan 7. Etasje

Målestokk: 1:200 (A4)
Utskriftsdato: 24.09.2018

Jarmund/Vignsnes AS Arkitekter MNAL
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
jva@jva.no
www.jva.no



TRANSFORMASJON
SENTRUMSGÅRDEN

BANKVEIEN 10
1383 Asker
Gnr: 50 / Bnr: 35

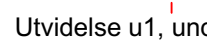
RAMMESØKNAD

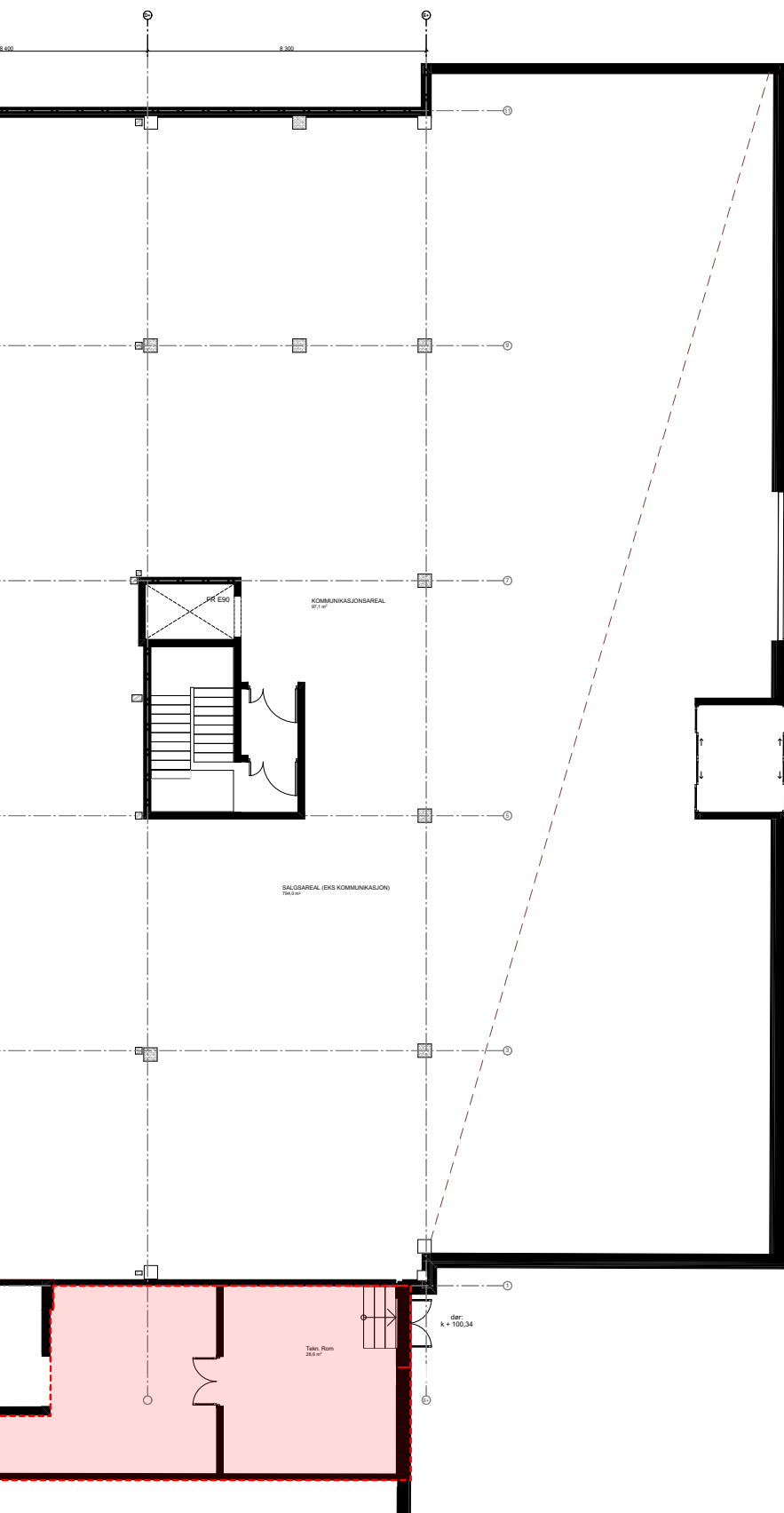
E-9 Plan 8. Etasje

Målestokk: 1:200 (A4)
Utskriftsdato: 24.09.2018

Jarmund/Vigsnæs AS Arkitekter MNAL
Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43
jva@jva.no
www.jva.no







der bakken

A21-20 U1. Etasje

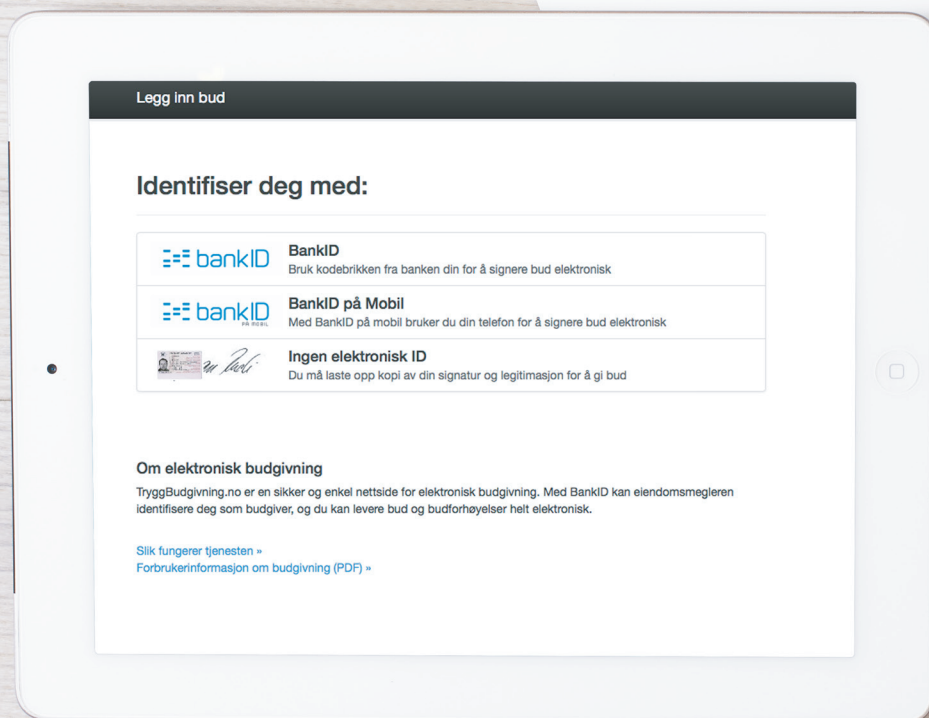
Målestokk: 1:200 (A3)
Utskriftsdato: 11.02.2020

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER

Henrik Ibsens gate 100 / 0255 Oslo
Tlf: 22 99 43 43

post@vi-ko.no
www.vi-ko.no

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3260930/bohuegkevs>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no