

Æ

Eiksveien 65

1361 Østerås • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	120
Kort om oss	213

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

Eiksveien 65, 1361 Østerås, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 34 Bnr. 20 Snr. 25 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 90 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 82 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17 kvm

AREAL

Primærrom: 82 kvm, Bruksareal: 90 kvm, BRA-i: 82 kvm, BRA-e:

8 kvm, TBA: 17 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1957

TOMT

Eiet tomt 7404 kvm

PRISANTYDNING

6 450 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 12.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 167 508,- pr.01.11.24

Andel fellesformue: kr. 7 968,- pr.31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 450 000,- (Prisantydning)

kr 167 508,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 617 508,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 165 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 617 508,-))

kr 166 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 784 128,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 794 078,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 7092 pr mnd og inkluderer avdrag og renter felleslån, felles strøm, brøyting, strøing, trappevask, tv og internett.

Det er også inkludert en a-konto innbetaling av brensel (varme og varmtvann) som avregnes etter faktisk forbruk på slutten av året.

Herav:

grunnkostnad kr 3 884,-

avdrag fellesgjeld kr 713,-

renter fellesgjeld kr 995,-

brensel kr 1 500,-

Sameiet er enig om å bygge opp en buffer for fremtidig vedlikehold og det er vedtatt å øke felleskostnadene med kr 250,- pr mnd fom 01.01.25.

EIER

Sepp De Raedt Frøydis Slettevoll

Beskrivelse

PARKERING

Iht. sameiets vedtekter har hver seksjon rett til garasje eller biloppstillingsplass for en bil på sameiets eiendom. Plassen anvises av styret. Plassen følger ikke leiligheten ved salg. Styret fastsetter en årlig avgift for alle gasjer og biloppstillingsplasser.

Pr.d.d koster det kr 250,- for garasje og kr 75,- for biloppstillingsplass.

Sommeren 2023 ble det lagt opp for elbilladere på parkeringsplassene. Ønsker man ladestasjon oppretter man et ladebonnement selv gjennom Elaway (månedsløse, 210 kr), eller man kan velge å kjøpe ladeboksen til ca. 16.900 kr.

Gjesteparkering og mulighet for å parkere for kortere perioder like utenfor døren.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiksveien befinner seg i et attraktivt og populært område sentralt på Østerås/Eiksmarka. Området er veletablert med kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert T-bane.

Østerås Senter ligger innen kort gangavstand - Her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekontor, tannlege og dagligvarebutikken Meny, og mye mer. Senteret er pr.d.d under renovering både utvendig og innvendig, men vil holde åpent hele oppussingsperioden. Nye Eiksmarka Senter åpnet i slutten av 2018 og tilbyr et bredt utvalg butikker, caféer og restauranter som blant annet Apotek 1, sushi, pizza, Kiwi og frisør. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Det er også en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, og forøvrig godt med dagligvarebutikker i området.

Rutebuss stopper kort vei utenfor boligen og det er kort gangavstand til T-bane. Du kommer deg til Oslo sentrum på ca. et kvarter med T-banen fra Eiksmarka eller Østerås stasjon som har flere avganger i timen. Store deler av dagen går den hele 8 ganger i timen. God bussforbindelse rett utenfor døren med busser til Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn, unge og voksne innen både idrett og kultur. Det er flere gode golfbaner i området med bla. Toppgolf ligger en kort kjøretur unna og tilbyr Norges største treningssenter for golfere. For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. Marka ligger en kort tur unna og det ligger flotte turstier rundt jordene langs Griniveien. Bærumsmarka har flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. Er du glad i å sykle eller gå på rulle ski er Sørkedalsveien en pent asfaltert vei med herlige, landlige omgivelser. På vinterstid byr området på flotte skimuligheter, både nedover og bortover. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinkurs. Om sommeren er strendene ved Østernvann og Bogstadvann populære utfluktsmål.

Skole for barn i alle aldre er å finne innen 2 km fra døra, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Eikeli skole for 1.-7. trinn og Østerås skole for 8.-10. Trinn. Den mest nærliggende videregående skolen er Eikeli videregående. Her tilbys det både studiespesialiserende linjer og flere spennende og yrkesorienterte valglinjer som Businessklassen, Internasjonalisering og Samfunnsfag.

TOMT

Eiet tomt, 7404 kvm

Opparbeidet felles tomt med plen og beplantning. Asfalterte adkomstveier og parkeringsområder. Sammen med de andre sameiene rundt har en gruppe i sameiet tatt initiativ til å lage en lekeplass og treningspark på fellesarealet. Denne kom på plass våren 2022.

Eiendommen har også ideell andel i Eiksmarka tomtesameie. Eiendommens ideelle andel i Eiksmarka tomtesameie innebærer andel i 230 mål friområder på Eiksmarka og fremkommer av grunnboken. Disse er tinglyst som realsameier på boligene i området (se punkt om heftelser), og følger dermed hver enkelt eiendom ved videresalg. Friområdene forvaltes av Eiksmarka Vel. Her er det store grøntarealer som benyttes til forskjellige aktiviteter, bl.a. fotball, basketballplass, lekeapparater m.m. Eiksmarka Vel har egen hjemmeside: <http://eiksmarkavel.no/>

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten går over 2 plan og inneholder:

1. etasje består av entré, kjøkken og stue.
2. etasje består av gang, tre soverom og bad.

Utgang fra stue til markterrasse på ca 17 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 8 m².

Sameiet har felles sykkelbod, sykkelstativ ute, felles materialbod med hageredskaper, samt fellesvaskeri. Stort fellesrom til oppbevaring i kortere perioder.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Utvendige fasader i pussede/malte flater. Leiligheten har Profilert entrédør med kikkehull. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2020. Balkongdør med to-lags glass fra 2008. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom :

- Overflater vegger: Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger.

Fuger bør rengjøres/fornyes.

- Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent.

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør under servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon.

Tettetdetaljer bør fornyes. Det stiller seg usikkerhet rundt om hvorvidt det er benyttet veggmembran bak toalett. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til

reduert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Kjøkken:

- Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Parkettbord bærer preg av alder/slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
- Vannrør: Tilførselsrør av kobber i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Parkettbord bærer preg av alder/slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
- Innerdører: Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Det er registrert knirk i trappen samt trappen har ikke håndløper/rekkverk på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

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

- Hovedstoppekran: Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
- Vannbåren varme: Tilførselsrør tilknyttet radiatorer er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Etasjeskiller - 2.etasje:

- Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i 2.etasje. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 6 mm i gang og 20 mm i soverom 1. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Det er ikke gjennomført vedlikehold/utskiftninger på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det er utført kontroll av el-anlegg i leiligheten i januar 2024, uten

funn av avvik.

Standard

STANDARD

Velkommen til Eiksveien 65!

Dette er en hyggelig 4-roms leilighet over 2 plan med egen inngang og "rekkehusfølelse".

Leiligheten ligger usjenert til på enden med gode lysforhold. Boligen har en praktisk planløsning med bla. stue og kjøkken i 1.etasje, samt tre soverom og bad i 2.etasje.

Fra stuen er det utgang til sydvestvendt terrasse på ca 17 m2 og direkte adkomst ned til fine, barnevennlig fellesområder. Det ble i 2022 laget en lekeplass og treningspark på fellesarealet.

Det medfølger en romslig kjellerbod på ca 8 m2 og fellesarealer til sykler etc. Alle leilighetene har mulighet til å leie en parkeringsplass eller garasjeplass, fra kr 75,- pr mnd. Det er tilrettelagt for elbil lader på plassene. Gjesteparkering og mulighet for å parkere for kortere perioder like utenfor døren.

Det ble lagt nytt tak, takrenner og beslag i sameiet i 2021 og det ble drenert rundt blokkene vinteren 2018/19.

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som fører til lavere strømkostnader.

1.etasje:

Entré:

Boligen har egen inngang og går over 2 plan - her får du ordnetlig rekkehusfølelse! Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og i 2020 ble det laget en praktisk garderobeløsning under trappen med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:

Leiligheten byr på en lys og hyggelig stue med naturlig plass til både sofaseksjon, spisebord og annet tilhørende møblement. Rommet har vindusflater på to sider som bidrar til gode lysforhold. Samtlige vinduer i boligen ble byttet til trelags-vinduer m/ventil i desember 2020 og overflatene ble malt i 2017. Stuen oppleves som et innbydende oppholdsrom med enkel adkomst ut til terrasse og grøntareal.

Terrasse:

Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse på ca 17 m2 fra 2019 med god plass til ønsket utemøblement. Uteplassen vender mot sydvest og byr på gode solforhold fra ca kl 11 og frem til rundt kl 18 sommerstid. Det ble installert ny markiseduk fra Markisemannen i 2020 som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene. Terrassen har direkte adkomst til flotte fellesarealer og skogsområder rundt blokkene som er til stor glede for både store og små. Sammen med de andre sameiene rundt har en gruppe i sameiet tatt initiativ til å lage en lekeplass og treningspark på fellesarealet. Denne kom på plass våren 2022.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er dekorative fliser på veggen over kjøkkenbenken, samt stikkontakter og lys under overskapene. Her er det godt med både skap- og benkeplass og plass til frokostbord ved vindu. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin fra 2019 og integrerte hvitevarer, herav nedfelt keramisk platetopp, stekeovn og kjøleskap med fryser. Det er ventilator i overskap tilkoblet avtrekk. Alle hvitevarene medfølger salget.

2.etasje:

Soverom:

Boligens 2.etasje inneholder en romslig gang med plass til hylleseksjon, skrivepult, skap e.l. Videre finner du tre fine soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Her er det gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter, samt praktisk kott innredet som hjemmekontor. De to andre rommene ligger vegg-i-vegg og passer utmerket som både barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. Garderobeskap på det ene barnerommet medfølger salget.

Bad:

Baderommet ble oppusset i 2008 og er flislagt med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og det er speilskap med belysning på veggen over servanten. Det er innmurt badekar med dusj og frittstående toalett. På badet er det opplegg for vaskemaskin og det er montert to hyller på veggen over for ekstra oppbevaring. Badet har mekanisk avtrekksventil på veggen. Det er utført renovering av avløpsrør til samtlige leiligheter, samt rehabilitering av avløpsrør til kommunal ledning i Eiksveien i 2016/2017.

Overflater:

- 1.etasje: Gulvflate belagt med parkettbord samt fliser i deler av entré. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater.
- 2.etasje: Gulvflate belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest, men innflyttningsstillatelse fra byggeår.

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og

bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming og varmtvann tilknyttet felles varmesentral. Sameiet installerte ny elkjele til radiatoranlegg i 2021. Fyring og varmtvann er inkl. i felleskostnadene, noe som normalt fører til svært lavt strømforbruk.

Det er varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: 94907061900, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.11.2024: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 145

Saldo per 01.11.2024: 6 030 293

Andel av saldo: 167 508

Første termin/første avdrag: 01.01.2022 (siste termin 01.12.2036)

Flytende rente

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441765

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 424

325,- Som sekundærbolig Kr. 5 412 435,-

SAMEIE

Sameiet Eiksveien 61-63-65 består av 36 seksjoner.

ABBL er forretningsfører.

Det følger av sameiets vedtekter at juridiske personer (selskaper) ikke kan eie seksjoner i sameiet.

Foretatt påkostninger de senere år:

- Sommer/høst 2021 ble det lagt ny takteking (inkl. takrenner) på alle takene og alle luftepipene og lukene fikk nye beslag.
- Sameiet installerte ny elkjele til radiatoranlegg i 2021.
- Det ble drenert rundt byggene i 2019.
- Vinduer i oppganger ble utskiftet i 2019.
- Det er utført renovering av avløpsrør til samtlige leiligheter, samt rehabilitering av avløpsrør til kommunal ledning i Eiksveien i 2016/2017.
- Nytt renovasjonsanlegg.
- Oppussing av fasade i 2002.

Planlagte påkostninger:

I 2022 ble det laget en vedlikeholdsrapport for de neste 5 årene for sameiet.

- Det ligger i vedlikeholdsplanen å pusse opp fasaden ila. de nærmeste årene og da sameiet vi ta opp lån. Styret har engasjert ABBL for å hente inn tilbud på betongrehabilitering av balkonger, svalganger og etterisolering av gavlvegger. Det er nedstemt av sameiermøte at alt skal gjøres på en gang, for å unngå mye høyere felleskostnader. Styreleder informerer om at noe oppussing på fasader nok må gjøres, men pt foreligger det ingen konkrete planer. Sameiet er enig om å bygge opp en buffer for prosjektet og det er vedtatt å øke felleskostnadene med kr 250,- pr mnd fom 01.01.25.

- I dag betales det åkontobeløp på kr 1500,- pr. mnd for oppvarming og varmt vann. Brunata foretar beregninger etter avlesning av målere om det er blitt betalt inn for lite eller for mye. Det viser seg nå at mange av disse målerne ikke fungerer. Det skal derfor settes inn nye målere. Dette vil ha en kostandsramme på kr 100 000 - 150 000,-. Dette skal finansieres ved 3x innbetalinger à 5000,- pr seksjon ila 2025.

- Sommeren 2023 ble det lagt opp for elbilladere på parkeringsplassene. Ønsker man ladestasjon oppretter man et ladeabonnement selv gjennom Elaway (månedsløse, 210 kr), eller man kan velge å kjøpe ladeboksen til ca. 16.900 kr.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Sameiet Eiksveien 61 - 63 - 65. Hunder skal holdes i band på sameiets område. Eierne plikter å fjerne hundens eventuelle «etterlatenskaper».

ANNET

Følgende medfølger ikke salget:

- Vaskemaskin på bad
- Lampen over spisebordet i stuen, samt pendel-lamper på hovedsoverom og barnerom (rommet med køyeseng).

Følgende medfølger salget:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget. Selger opplyser at varmluftfunksjonen på ovnen ikke virker (men over-/undervarme og grillfunksjon fungerer).
- Klesskapet på barnerommet (med oransje dører) medfølger salget. I tillegg alle fastmonterte hyller / skrivebord.

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1953/7235-1/100 Bestemmelse om deleforbud

07.10.1953
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3201-34/20
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/224-1/100 Bestemmelse om deleforbud
08.01.1955
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3201-34/20
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/9082-3/100 Erklæring/avtale
20.05.1976
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST.
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/2437-1/100 ** Prioritetsbestemmelse
14.02.1977
Viker med panteretten for inntil kr. 200.000,-.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Østerås senter vil i løpet av 2024 og 2025 totalrenoveres innvendig og utvendig. Kjøpesenteret vil holde åpent i hele byggeperioden.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG OG PÅBYGG -

GNR. 35, BNR. 105 - ØSTERÅS SENTER - OTTO RUGES VEI 80, 1361 ØSTERÅS.

Det søkes om tillatelse til tilbygg og påbygg på eiendommen.

Tiltaket omfatter:

- Etablering av nye innganger og utvidelser i forbindelse med dette.
- Utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom på tak
- Tetting av eksisterende glasstak
- Installering av ny heis ved hovedtrapp mellom underetasje og hovedetasje
- Oppgradering av uteområde rundt inngang øst med ny trapp, gangvei og grøntareal

Sak; 18/20306 - Eiksveien 108 - tilbygg omsorgsboliger:
Det søkes om oppføring av et nybygg i 4 etasjer til Solbakken bo- og behandlingssenter. Solbakken bo- og behandlingssenter består av 88 sykehjemsplasser. Nybygget tilsluttes eksisterende bygg i form av innglasset gangbro. Nybygget vil gi en økning på 60 sykehjemsplasser.

Sak; 22/16763 - Eiksveien 73 - detaljregulering:
Østerås bo- og behandlingssenter hadde i 2019 fire sykehjemsavdelinger, en omsorgsbolig og et dagaktivitetssenter.

I 2020 het stedet fortsatt bo- og behandlingssenter, men besto kun av dagaktivitetssenteret. Hele Østerås sykehjem har flyttet til Lindelia sykehjem i Lindelia 47 på Gjetlum.

Det er prosjektert å bygge om Eiksveien 73 til Nye Østerås barnehage. Barnehagen, som kan få 200 plasser, planlegges ferdig i juni 2025.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 450 000,- (Prisantydning)

kr 167 508,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 617 508,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 165 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 617 508,-))

kr 166 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 784 128,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 794 078,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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:

Visningshonorar (Kr.3 250)
Foto. Utebilder (Kr.3 150)
Foto (Kr.4 500)
Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)
Markedspakke 1 (Kr.22 500)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 617 508,-) (Kr.66 175,08)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Totalt kr. (Kr.140 220,08)

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.

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0606

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 kontraktmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen,

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

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

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

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

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

(egenandel).

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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



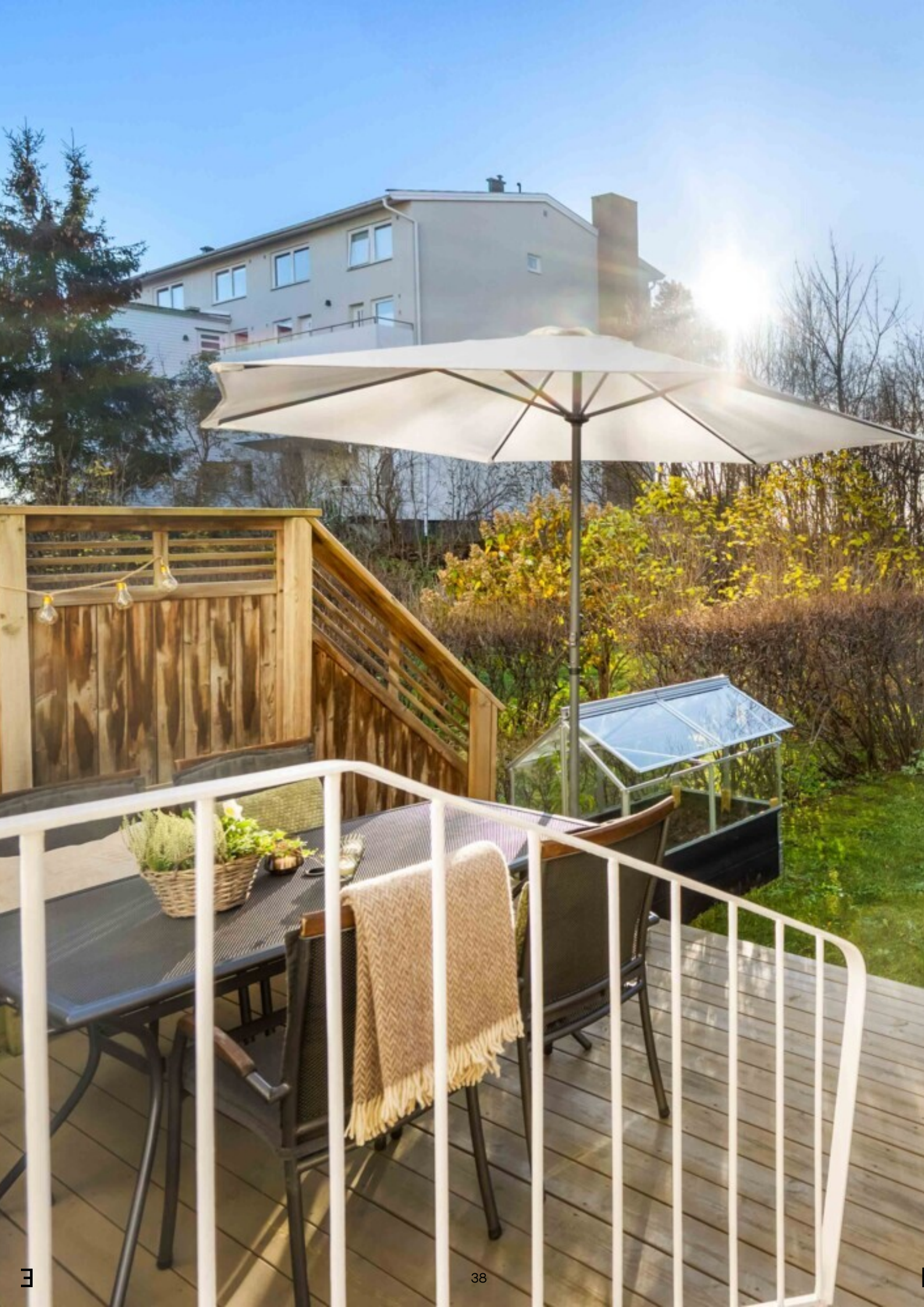






































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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





















































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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







































E

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

EIE eiendomsmegling





65























140 Skøyen

Ruter#



BT 21337



nter

nter





ØSTERÅS KJØPESENTER

Østerås Blomster
Krogsveen Eiendomsmegler
Nille
Bjørklund
Vinmonopolet
Skin Tonic Parfymeri
Match man / women
Narvesen
Ark Bokhandel
Eurosko
Walk in Dameklær
Baker Hansen
Meny
Sunkost
Vitus Apotek
ets Dvirebutikk

KIWI mini pris **7-23**

DNB Eiendom

Mester Grønn

SABI SUSHI

petite frisørene

GREY GARDENS

FARDAL BAKERI // KONDITORI

BÆRUM KOMMUNE
Eiksmarka helsestasjon



+ **APOTEK 1**

nille



Grønt og Godt
Eiksmarka

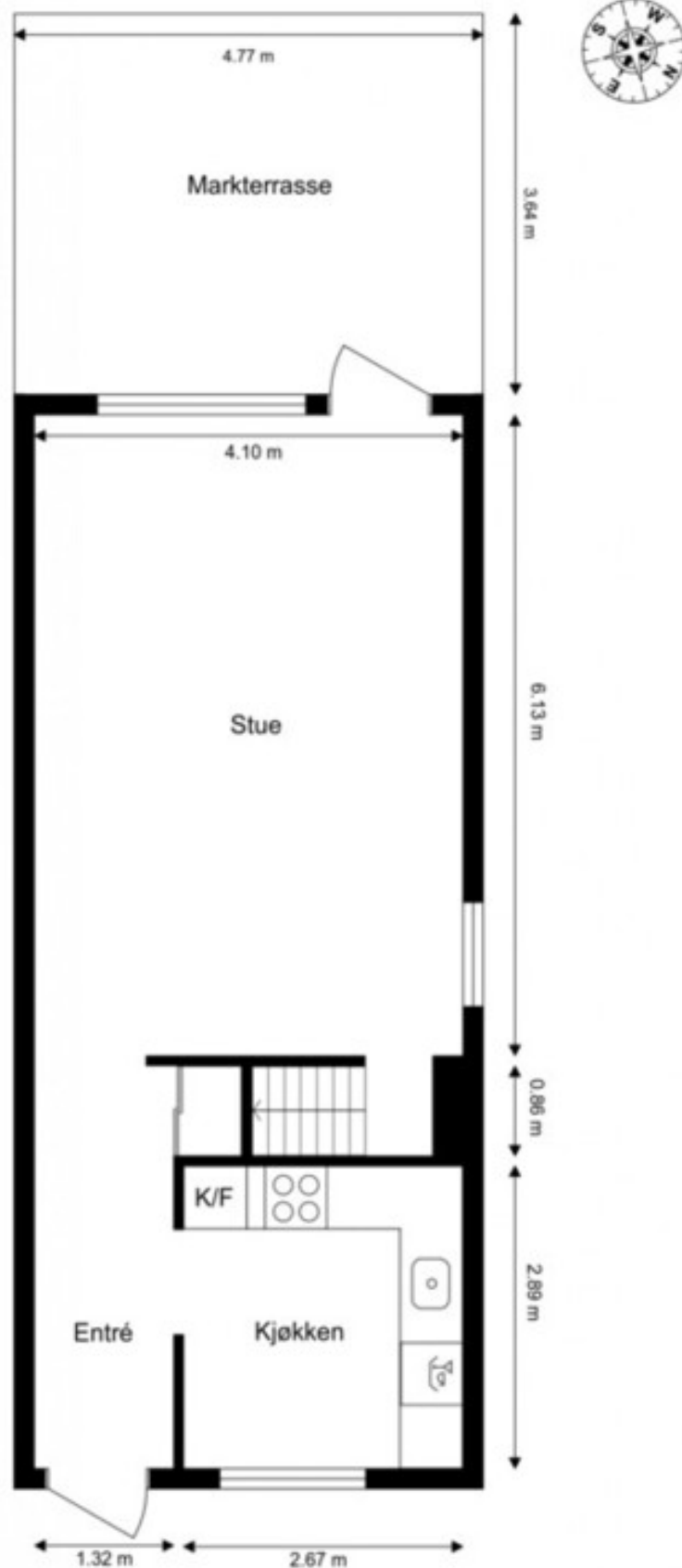
EIKSMARKA
SENTER
(10-18)
are 7-23





Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15064302

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15064302



I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

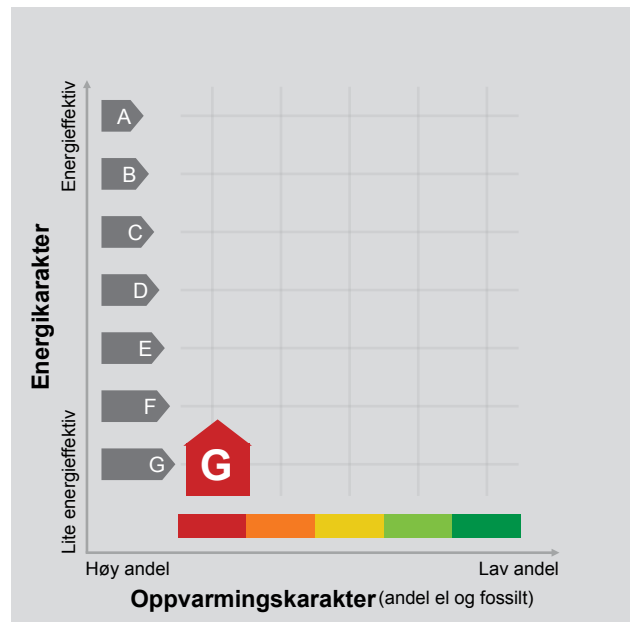
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Eiksveien 65
Postnummer	1361
Sted	ØSTERAS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6692478
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2024-46271
Dato	02.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innnetemperaturen

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)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Montering tetningslister

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

Tiltak 26: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0380 (Charlotte Gjeffe)
Vår referanse: 3224175/21791526
Bestilling: C3 2023-06-29 (2) 150

Dato
29.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9082	100	20.5.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

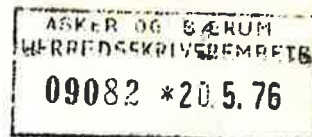
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	20	0	0

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



B E G J Æ R I N G

T I L

ASKER OG BÆRUM HERREDSKRIVEREMBETE

om oppdeling av Eiksveien 61, 63 og 65, gnr. 34 bnr. 20
i Bærum, i selveierseksjoner.

1.

Eiendommen Eiksveien 61, 63 og 65, Bærum, er en bolig-
eiendom oppført ca. 1956, bestående av 3 blokker i 4
etasjer, samt kjeller, inneholdende 36 leiligheter, hver
leilighet på to plan.

2.

Herved begjæres eiendommen oppdelt i 36 eierseksjoner.
Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til
sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposi-
sjonsrett over vedkommende leilighet samt andre rom som
etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver
seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Sameiet plikter
å vike prioritet for inntil 90% av den enkelte andels
lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinns-
rett.

4.

Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side, kan sam-
eiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5.

Den enkelte sameier gir avkall på eventuell forkjøps- og/
eller rett til å kreve sameiet oppløst som han måtte ha
eller få etter norsk rett i forhold til de øvrige sam-
eierne.

2.

6.

~~Sameiet ledes av generalforsamlingen i A/S Eiksveien
61 - 63 - 65. Utgår etter artale m. adv. Selmer.~~

7.

Fordelingsliste, se side 3.

8.

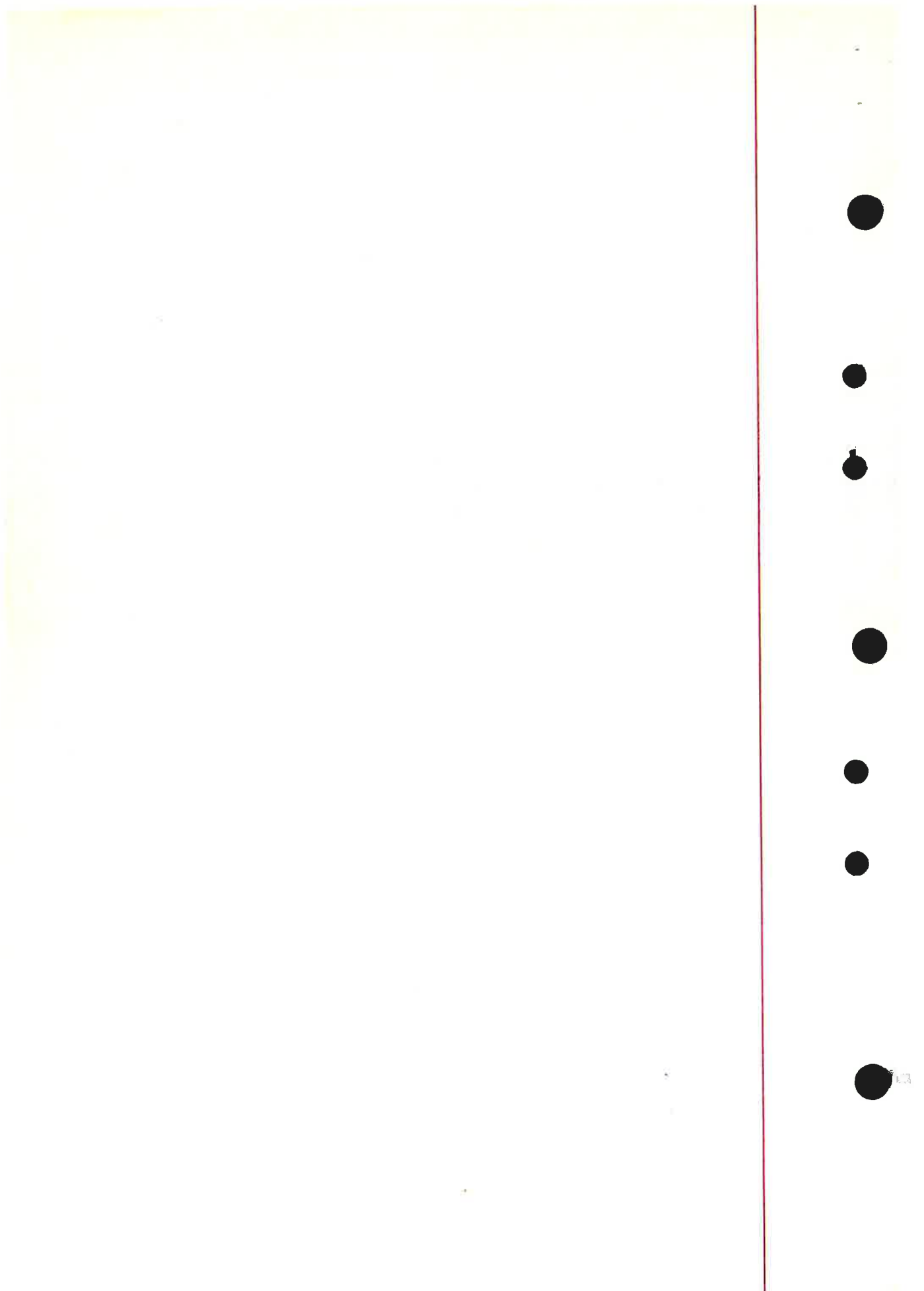
Vedlegg, tinglysningsgjenpart av begjæringen, situasjons-
plan samt etasjeplaner med tinglysningsgjenparter.

Oslo, den 12. mai 1976
A/S EIKSVEIEN 61 - 63 - 65

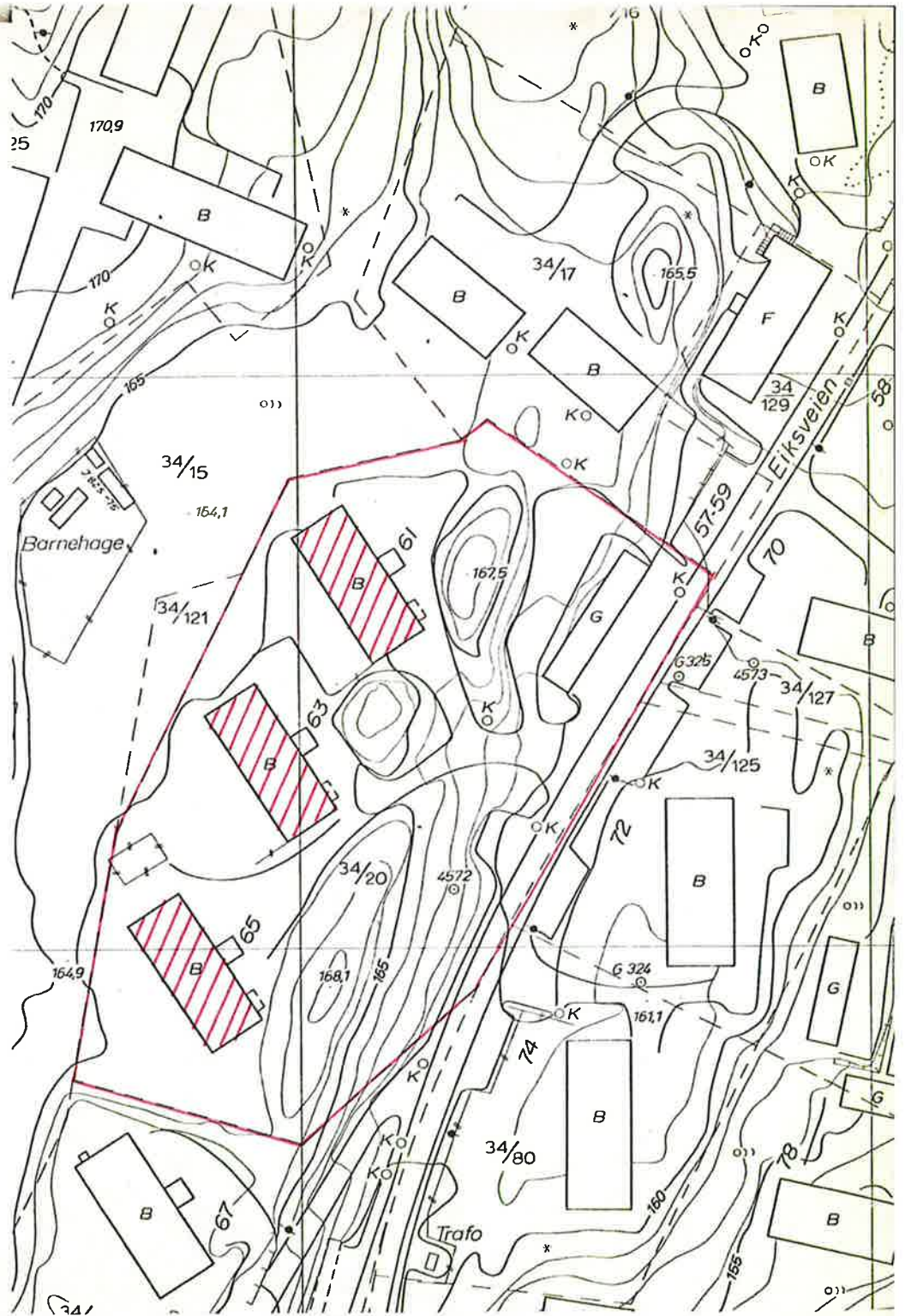
.....
Arne Ankjell

.....
Nils M. Vasaasen

.....
Babben Enger-De



SEKSJONS NR.	LEILIGHET NR.	ETG.	BRUTTO AREAL	ANTALL ROM	KJELLER BOD	SAMEI ANDEL
1	61 - 101	1+2	82 m2	4	1A	1/36
2	61 - 102	1+2	82 m2	4	2A	1/36
3	61 - 103	1+2	82 m2	4	3A	1/36
4	61 - 104	1+2	82 m2	4	4A	1/36
5	61 - 105	1+2	82 m2	4	5A	1/36
6	61 - 106	1+2	82 m2	4	6A	1/36
7	61 - 301	3+4	82 m2	4	7A	1/36
8	61 - 302	3+4	82 m2	4	8A	1/36
9	61 - 303	3+4	82 m2	4	9A	1/36
10	61 - 304	3+4	82 m2	4	10A	1/36
11	61 - 305	3+4	82 m2	4	11A	1/36
12	61 - 306	3+4	82 m2	4	12A	1/36
13	63 - 107	1+2	82 m2	4	13A	1/36
14	63 - 108	1+2	82 m2	4	14A	1/36
15	63 - 109	1+2	82 m2	4	15A	1/36
16	63 - 110	1+2	82 m2	4	16A	1/36
17	63 - 111	1+2	82 m2	4	17A	1/36
18	63 - 112	1+2	82 m2	4	18A	1/36
19	63 - 307	3+4	82 m2	4	19A	1/36
20	63 - 308	3+4	82 m2	4	20A	1/36
21	63 - 309	3+4	82 m2	4	21A	1/36
22	63 - 310	3+4	82 m2	4	22A	1/36
23	63 - 311	3+4	82 m2	4	23A	1/36
24	63 - 312	3+4	82 m2	4	24A	1/36
25	65 - 113	1+2	82 m2	4	25A	1/36
26	65 - 114	1+2	82 m2	4	26A	1/36
27	65 - 115	1+2	82 m2	4	27A	1/36
28	65 - 116	1+2	82 m2	4	28A	1/36
29	65 - 117	1+2	82 m2	4	29A	1/36
30	65 - 118	1+2	82 m2	4	30A	1/36
31	65 - 313	3+4	82 m2	4	31A	1/36
32	65 - 314	3+4	82 m2	4	32A	1/36
33	65 - 315	3+4	82 m2	4	33A	1/36
34	65 - 316	3+4	82 m2	4	34A	1/36
35	65 - 317	3+4	82 m2	4	35A	1/36
36	65 - 318	3+4	82 m2	4	36A	1/36

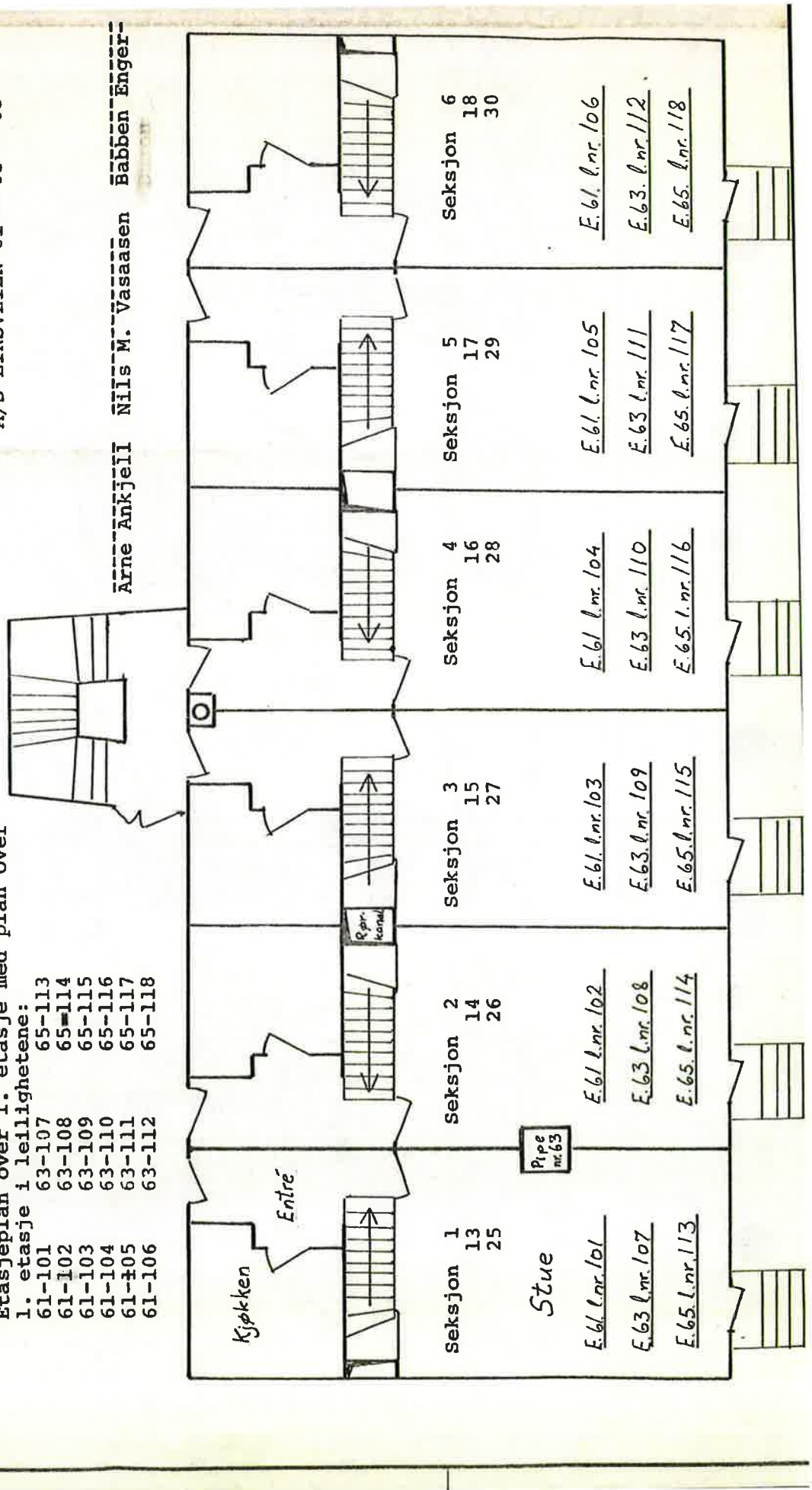


Oslo, 12. mai 1976
A/S EIKSVEIEN 61 - 63 - 65

Eiksveien 61, 63 og 65, Bærum.
Etasjeplan over 1. etasje med plan over
1. etasje i leilighetene:

- 61-101 63-107 65-113
- 61-102 63-108 65-114
- 61-103 63-109 65-115
- 61-104 63-110 65-116
- 61-105 63-111 65-117
- 61-106 63-112 65-118

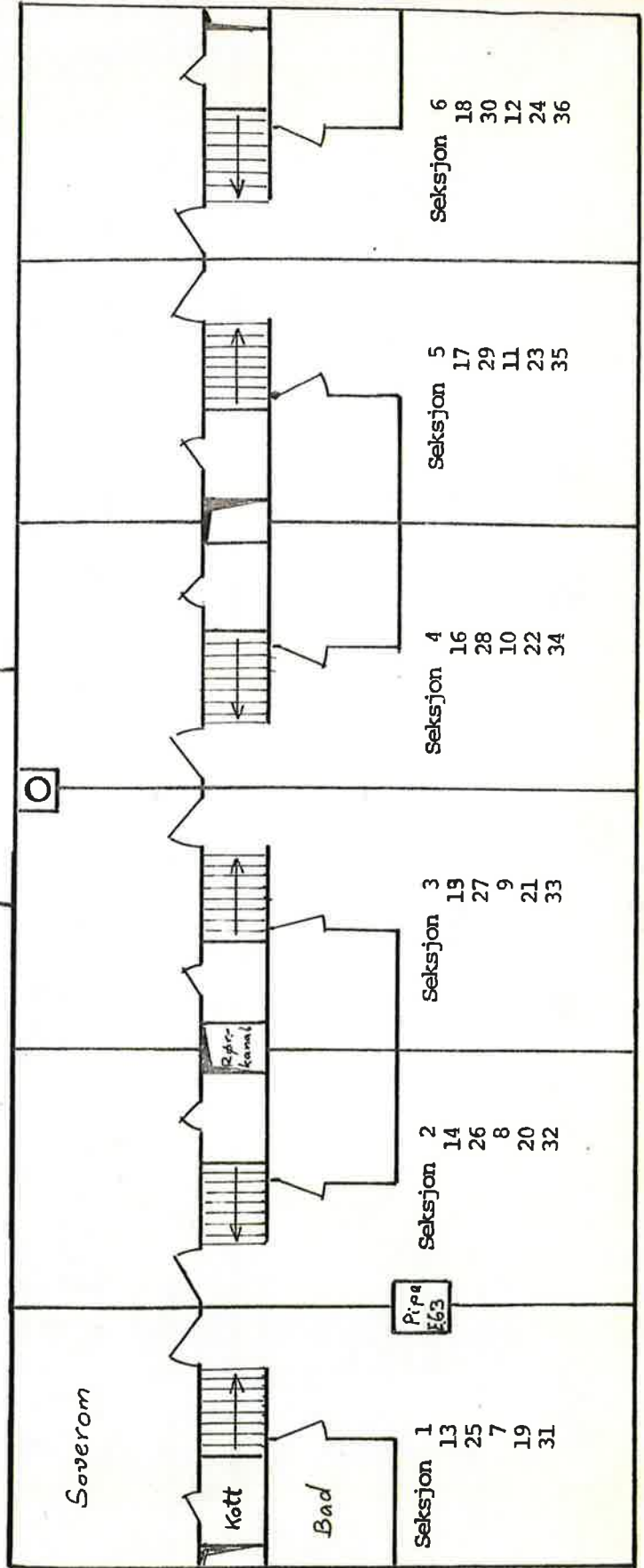
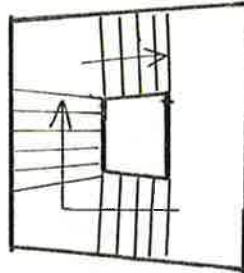
Arne Ankjelli Nils M. Vasaasen Babben Enger-



Eiksveien 61 - 63 - 65, Berrum
 Etasjplan av 2. og 4. etasje med plan over
 2. etasje i samtlige leiligheter:

Oslo, 12. mai 1976
 A/S EIKSVEIEN 61 - 63 - 65

Arne Ankjell Nils M. Vasaasen
 Babben Enger

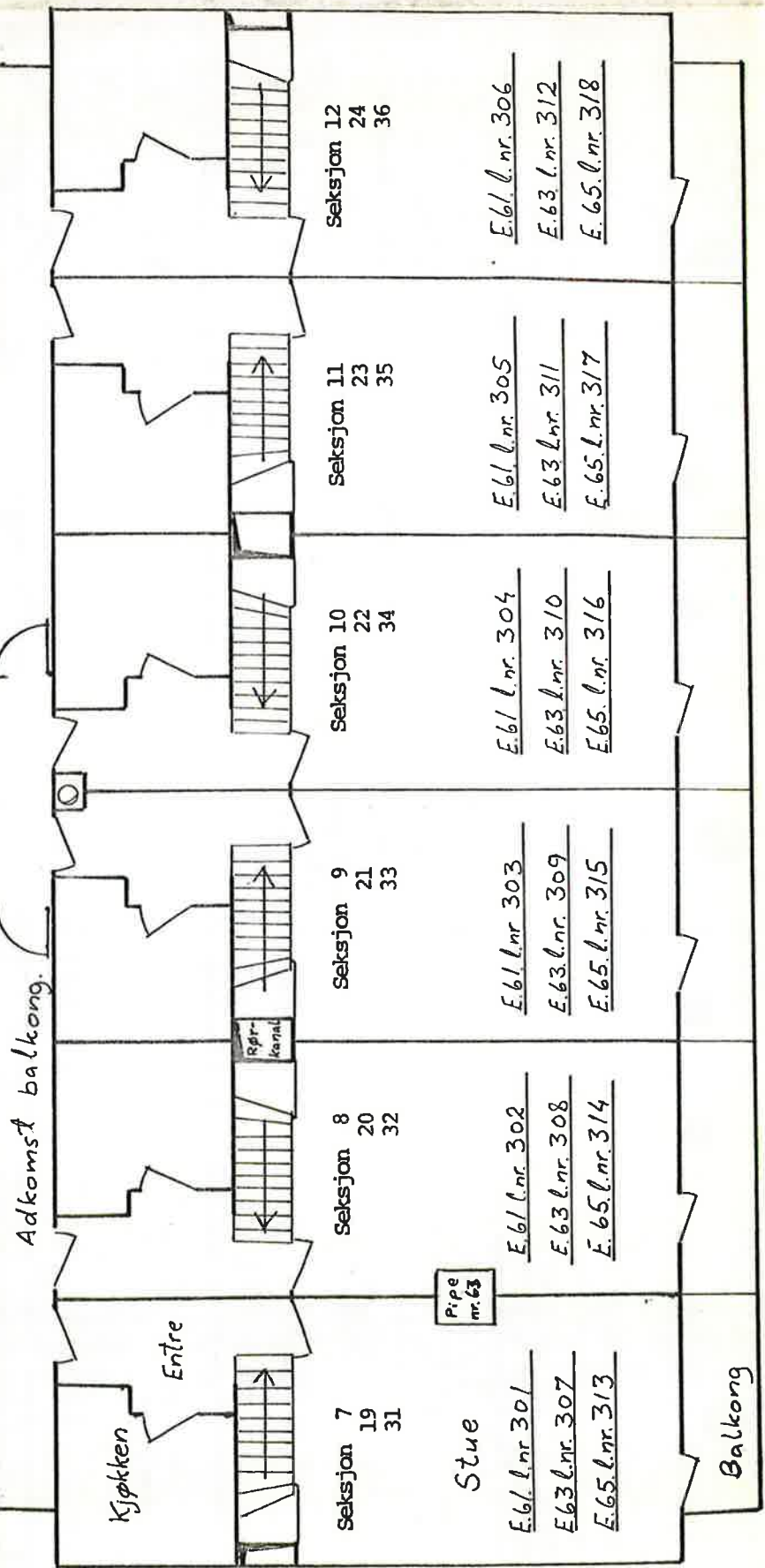


Eiksveien 61 - 63 - 65, Bærum
 Etasjeflan av 3. etasje med 1. etasje i leilighetene:
 61-301 63-307 65-313
 61-302 63-308 65-314
 61-303 63-309 65-315
 61-304 63-310 65-316
 61-305 63-311 65-317
 61-306 63-312 65-318

Oslo, den 12. mai 1976
 A/S EIKSVEIEN 61 - 63 - 65

Arne Ankjell
 Nils M. Vasaasen

Balbben Enger



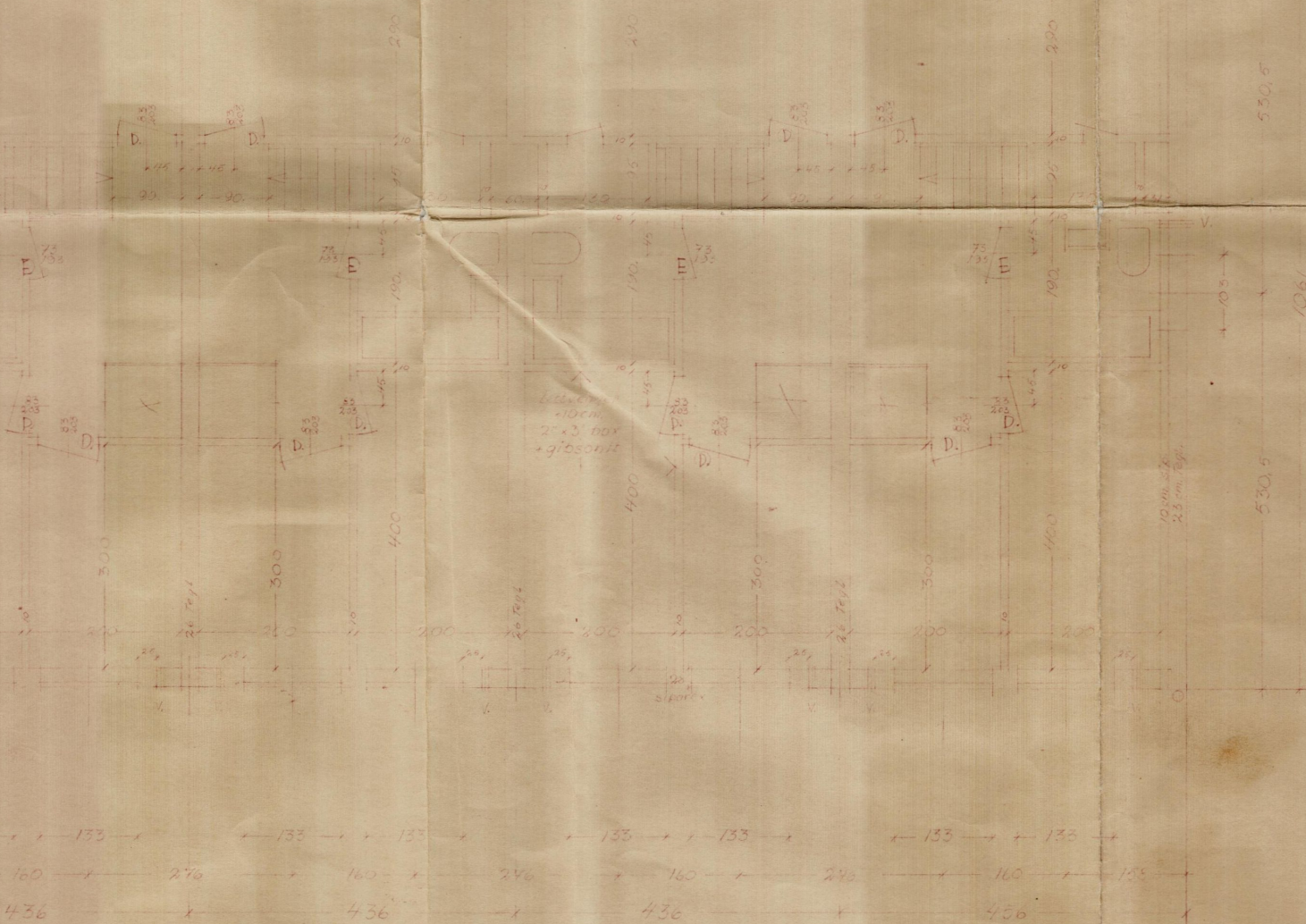
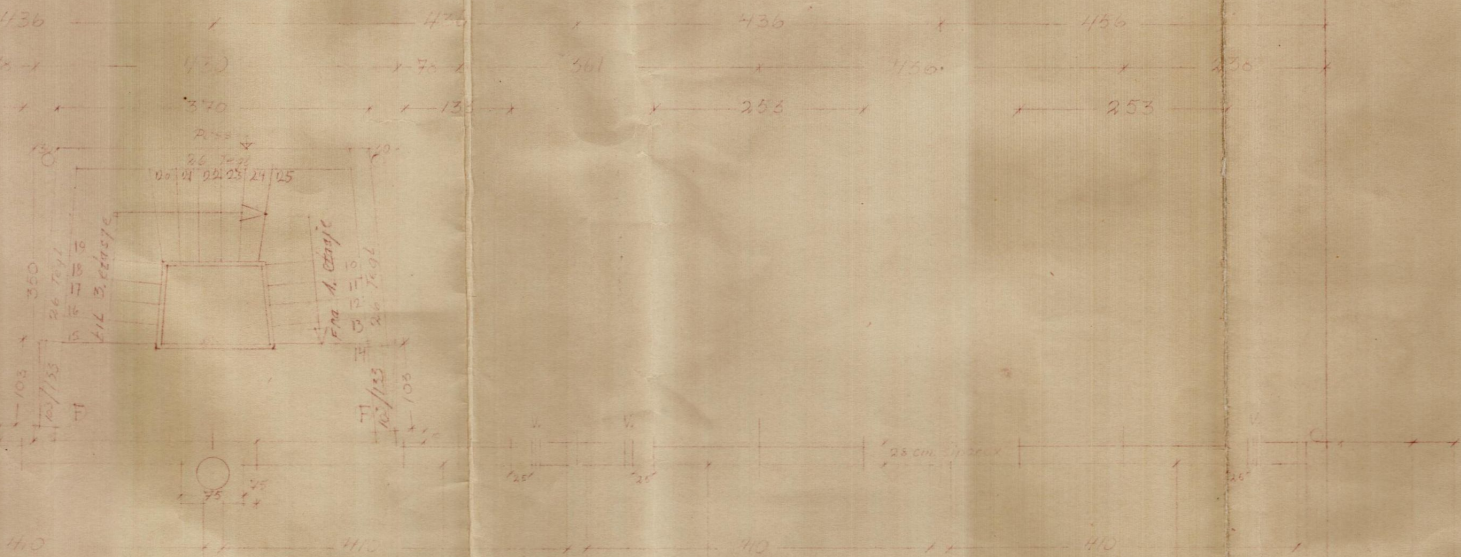
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



2661



2661

Berntsen & Boe H/s
 Elk-Areal G-Tome
 Plan av 2 og 4
 H. D. Løvenskiöld

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Eiksveien 65
1361 ØSTERÅS
Gnr./Bnr.: 34/20
Seksjonsnr. : 25
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 90 m²

Totalt bruksareal (BRA): 90 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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	11.11.2024
Referansenummer	15064302
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0606
Hjemmelshaver/selger	Sepp De Raedt/Frøydis Slettevoll
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Sepp De Raedt
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	14.11.2024 14:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Eiksveien 65
Postnummer/sted	1361 ØSTERÅS
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	34/20
Seksjonsnr.	25
Tomt	Eiet tomt: 7404 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1957		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Eiksveien 61-63-65 beliggende i Bærum kommune. Sameiet består av 36 seksjoner og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet: Asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Utvendige fasader i pussede/malte flater. Leiligheten har Profilert entrédør med kikkehull. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2020. Balkongdør med to-lags glass fra 2008. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral.

Adkomst fra bakkeplan. 1.etasje består av entré, kjøkken og stue. 2.etasje består av gang, tre soverom og bad.

Utgang fra stue til markterrase.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



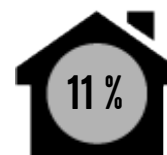
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller		8		8	
		Kjellerbod			
1.etasje	41			41	17
	Entré, stue og kjøkken.				Markterrasse
2.etasje	41			41	
	Gang, tre soverom og bad.				
SUM	82	8		90	17
Total bruksareal: 90 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 8 m² (BRA-e).

Utgang fra stue til markterrasse på 17 m² (TBA).

Plassbygget skap over trapp i 2.etasje er vurdert som innredning og derfor medregnet i leilighetens areal.

Leiligheten inneholder 82 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2008 (i følge selgers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Innmurt badekar med Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av plast. Synlige avløpsrør av plast og metall.

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 57,0 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 12,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør under servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. Det stiller seg usikkerhet rundt om hvorvidt det er benyttet veggmembran bak toalett. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integreerte hvitevarer: Nedfelt keramisk platetopp, stekeovn og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekk. Vannrør av plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 TG 2	Vannrør	Tilførselsrør av kobber i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Parkettbord bærer preg av alder/slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

1. etasje:


Gulvflate belagt med parkettbord samt fliser i deler av entré. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Skyvedørgarderobe under trapp.

2. etasje:

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom 1.


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

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Parkettbord bærer preg av alder/slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Innvendige trapper


Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er registrert knirk i trappen samt trappen har ikke håndløper/rekkverk på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue.


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

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert målbare skjevheter i stue.
Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1.

 **TG 2** Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i 2.etasje
Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 6 mm i gang og 20 mm i soverom 1.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilkoblet felles varmesentral. Vannrør av plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast og metall. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra badetrom og kjøkken.

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

 **TG 2** Vannbåren varme

Tilførselsrør tilknyttet radiatorer er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
--

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 **TGIU** Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. 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: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja, 2024.
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: Nei, varmluftfunksjon på stekeovn er defekt.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Det er ikke gjennomført vedlikehold/utskiftninger på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med kikkehull. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2020. Balkongdør med to-lags glass fra 2008.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til markterrasse på 17 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Markterrassen har markise.



TG 1

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

Platting på terreng



TGIU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Bjelker var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,37 meter i 1. etasje. 2,35 meter i gang og soverom. 2,18 meter i bad.

Til informasjon:
Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

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

Fremvist tilbud på bytte av vinduer. Datert 01.09.2020

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

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 26.01.2024.

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.

Egnerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 04.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

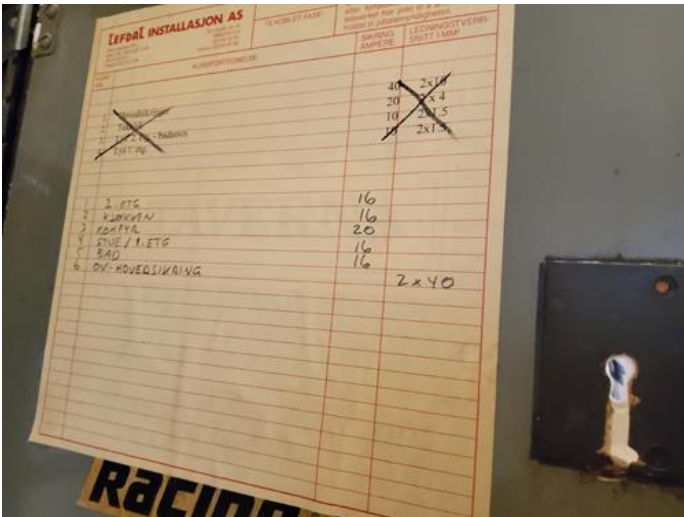
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240606		
Adresse	Eiksveien 65				
Postnr.	1361	Sted	Østerås		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	81445730		
Selger 1 Fornavn	Sepp De	Etternavn	Raedt		
Selger 2 Fornavn	Frøydis	Etternavn	Slettevoll		

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 Litt misfarging mellom fliser i dusjsonen på badet.

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 Kjernsbekk Membransystemer (totaloppussing 2008). Oslo Vest Elektro AS (ny vifte 2024).

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totaloppusset i 2008, i regi av forrige eier. Ny vifte og trådløs bryter til lys installert i oktober -24.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn Kjernsbekk Membransystemer (totaloppussing 2008)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totaloppusset i 2008, i regi av forrige eier.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Kun dokumentasjon fra nylig skifte av vifte.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Usikker.

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 Proline

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rør-i-rør i 2017

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

Nei Ja Kommentar Innsig av vann i kjeller, i forbindelse med kraftig regnfall høsten 2017. Ingen gjentakelse etter utført drenering rundt blokkene vinteren 2018/2019.

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 Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Eco Tak AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt tak, takrenner og beslag i 2021.

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

BW rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sameiet installerte ny elkjele til radiatoranlegg i 2021.

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

Nei Ja Kommentaar

Usikkert, det er mulig at sameiet har en slik erklæring. Det er utført kontroll av el-anlegg i leiligheten i januar 2024, uten funn av avvik.

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

Nei Ja Kommentaar

I januar 2024.

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

Nei Ja Kommentaar

Sameiet har tilrettelagt for elbil-lading på alle parkering- og garasjeplasser, med mulighet for kjøp eller leie av ladeboks fra Elaway.

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

Nei Ja Kommentaar

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 Kommentaar

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 Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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 Det er planlagt en økning av månedlige felleskostnader på 250 NOK.

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 Det har vært skjeggkre i enkelte leiligheter i sameiet, men det er utført vellykket sanering. Vi har ikke kjennskap til at det har vært observert skjeggkre i vår blokk.

TILLEGGSKOMMENTAR

Varmluftsfunksjonen på ovnen fungerer ikke, men over-/undervarme og grillfunksjon virker.

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Svendsen's GLASS-SERVICE AS



StartBANK



815GLASS.no

Tilbud

Tilbud nr: 27670

Tilbud dato: 01.09.2020

Lev. tid:

Bet.bet.: Netto pr. 10 dager

Frøydis Slettevoll

Eiksveien 65

1361 Østerås

Kundenr 29999

Kundens bestnr:

Leveringsadresse:

Tilbud vinduer

Eiksvn. 65

Tel. kunde: 45134885 / 45082545

Deres ref: Frøydis Slettevoll

Vår ref: Bent Gulbrandsen

Varenr	Beskrivelse	Bredde * Høyde	Br.Pris	Net.pris	Antall	Pris
	Tilbud på levering og utskifting av div.hvitmalte vinduer med hvit aluminiumskledd utside i Eiksvn. 65 Fra Løken Trevare AS (Unntatt V6 som er fra NorDan). Vinduene leveres med 3 lags energiglass. Oppgitte priser er for ferdig utskiftede og belistede enheter imot mur ute og inne. Bortkjøring og korrekt avfallsbehandling av gamle enheter og avfall er medtatt.					
600	V1: 2 fags sidehengslet utadslående vindu kjøkken. 128 x 129 cm. Ferdig skiftet og belistet. Med ventil.		15 551,00	15 551,00	1,00	15 551,00
600	V2: 1 stk. Fastkarm vindu i stue 199 x 129 cm. Uten ventil. Ferdig skiftet og belistet		16 370,00	16 370,00	1,00	16 370,00
600	V3: Toppsvingvindu stue. 98 x 129 cm. Ferdig skiftet og belistet. Med ventil.		13 396,00	13 396,00	1,00	13 396,00
600	V4: 3 fags sidesving vindu, soverom 1. 246 x 128 cm. Ferdig skiftet og belistet. Med ventil.		22 678,00	22 678,00	1,00	22 678,00
600	V5: Toppsvingvinduer 128 x 128 cm. Soverom. Ferdig skiftet og belistet. Med ventil.		14 636,00	14 636,00	2,00	29 272,00
600	V6: NorDan 2 veis svingende vindu, bad. 96 x 123 cm. Ferdig skiftet og belistet. Med ventil.		15 407,00	15 407,00	1,00	15 407,00
2522	Miljøavgift, pr. glass. Lovpålagt.		12,50	12,50	12,00	150,00
2524	Frakt, Pall, Emballasje (Produsent)		1 275,00	1 275,00	1,00	1 275,00

Tilbudsprisene forutsetter bestilling av minst 3 enheter.

Ved bestilling vil 1/3 av tilbudssummen bli fakturert som forskuddsbetaling med 10 dagers forfall.

Sum eks. mva kr: 114 099,00

Sum inkl. mva kr: 142 624,00



Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Sepp De Raedt	Eiksveien 65	1361 (Østerås)	97964254
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		seppicus@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

IT230V

Nyanlegg Mindre utvidelse Større utvidelse Ombygging/rehabilitering Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Eiksveien 65	1361 (ØSTERÅS)	knr: 3201 gnr: 34 bnr: 20 snr: 25	AOL4979
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2024-10-25	2024-10-25	2024-10-25	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:1998	Boligblokker	

Prosjektering Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Oslo Vest Elektro AS	Melumveien 67	0760 (Oslo)	912343359
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Miguel Kristoffer Bjerke Perez de Villar	40 52 40 40	post@OsloVestElektro.no

Rapportens omfang

Hele anlegget Anleggsdel

Kommentar

Bad 2.etasje ved trapp

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar



1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar



2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdelene og ledere tilstrekkelig merket?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar



2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

3.3 Er det målt eller beregnet
overgangsmotstand på
jordelektroden?

Metode og verdi:

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar



3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar



Rapport fra sluttkontroll

4.4 Er installasjonen ladeklar?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

Ja Nei Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Montør

Navn

Miguel Kristoffer Bjerke
Perez de Villar

Dato

2024-10-25

Signatur

Elektronisk signert av Miguel Kristoffer Bjerke Perez de Villar.
Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som
uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn

Miguel Kristoffer Bjerke
Perez de Villar

Dato

2024-10-25

Signatur

Elektronisk signert av Miguel Kristoffer Bjerke Perez de Villar.
Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som
uavhengig tredjepart.

Sepp De Raedt
Eiksveien 65
1361 ØSTERÅS

Saksnummer	5372518
Pinkode	6838
Dokumentdato	26.01.2024
Kontrolldato	26.01.2024
Målnummer	7359992902444247
Inspektør	Robin Arcilla
Nettkunde	Sepp De Raedt

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 26.01.2024 i Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Sepp De Raedt

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5372518.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Robin Arcilla
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 01.11.24 Side 1 av 2

Sameiet Eiksveien 61-63-65	Vår ref.:	146/25
Eiksveien 65	Type:	Sameie
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Frøydis Slettevoll, Sepp De Raedt
Organisasjonsnr: 975 830 306	Seksjonsnr:	25

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 342	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 884
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	995
	AVDRAG LÅN	713
Tilleggsytelser:	a konto brensel	1 500
Objekt:	Garasje plass B Eiksveien 61-63-65 (142 - 2)	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	167 508	Gjeld siste årsoppg.:	174 676
Klient ajourf. lån:	6 030 293	Klient gj. s. årsoppg.:	6 288 349

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907061900, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.11.2024: 7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 01.11.2024: 6 030 293
Andel av saldo: 167 508
Første termin/første avdrag: 01.01.2022 (siste termin 01.12.2036)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Emir Gautefall Lejllic
Adresse: Eiksveien 63
Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS
E-post: eiksveien@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Brensel: Brenselregnskapet har månedlige akontoinnbetalinger med avregning etter hvert år.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	7 968	Gjeld:	174 676	Andre inntekter:	458
		Utgifter:	10 560		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/20 - seksjon:25
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 01.11.24 Side 2 av 2

Sameiet Eiksveien 61-63-65

Vår ref.: 146/25

Eiksveien 65

Type: Sameie

1361 ØSTERÅS

Eiere: Frøydis Slettevoll, Sepp De Raedt

Organisasjonsnr: 975 830 306

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441765

Sameiet Eiksveien 61-63-65 - Digitalt møte

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til digitalt ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Det innkalles herved til digitalt ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Høringsperiode: Starter 12.06.2024 kl. 18:00 og varer til 17.06.2024 kl. 18:00.

Avstemningsperiode: Starter 18.06.2024 kl. 12:00 og varer til 20.06.2024 kl. 18:00

Sted: Digitalt ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: John Skarheim

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ole Kvigne

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registrers digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Emir Gautefall Lejlic og Sepp De Raedt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte "Styret årsmelding"

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 188 534,-

Det er i løpet av perioden betalt kr -319 612,- i avdrag, som vil påvirke likviditeten, men ikke resultatet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Markiser

Forslagstiller: Ingvild Brevik

Hei! Markisene våre begynner å bli slitte og Ute av produksjon. Hvem Skal vi kontakte for å bytte når alle må ha like (er det noe vi kan samle felles?)

Forslag til vedtak: Styret undersøker og eventuelt innhenter priser for utskifting av markiser og en felles farge.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024 under sak 3.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

John Skarheim, tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Emir Gautefall Lejlic velges for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemer

Emir Gautefall Lejlic på valg.

Sepp De Raedt på valg.

Forslag til vedtak: Sepp De Raedt gjenvelges for 1 år.
Else Helen Edvardsen velges for 1 år.

7.3 Valg av varemedlemer

Torun Reite er på valg, tar gjenvalg.

Steinar Jelstrup Heggemsnes er valg, tar gjenvalg.

Marit Bøhn er valg, tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Torun Reite gjenvalgt for 1 år.
Steinar Jelstrup Heggemsnes gjenvalgt for 1 år.
Marit Bøhn gjenvalgt for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen

Sameiet Eiksveien 61-63-65
Styret

Sameiet Eiksveien 61-63-65

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, John Skarheim, Eiksveien 61
Styremedlem, Sepp De Raedt, Eiksveien 65
Styremedlem, Emir Gautefall Lejlic, Eiksveien 63
Varamedlem, Marit Bøhn, Eiksveien 61
Varamedlem, Steinar Jelstrup Heggemsnes, Eiksveien 63
Varamedlem, Torun Reite, Eiksveien 65

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 36 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Eiksveien 61-63-65 med org.nr.: 975830306 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441765

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Eiksveien 61-63-65 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 188 534,-

Det er i løpet av perioden betalt kr -319 612,- i avdrag, som vil påvirke likviditeten, men ikke resultatet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret fortsetter arbeidet med å finne løsninger for nødvendig vedlikehold av balkonger, svalganger og gavlvegger. Forslaget som ble presentert på det ekstraordinære årsmøtet 11.12.2023 ble nedstemt, men styret undersøker nå muligheten for å gjennomføre vedlikeholdet i mindre etapper for å redusere kostnadene.

Trappeoppgangen i nr. 61 er i svært dårlig stand og vil bli prioritert for utbedring i løpet av 2024.

Styret i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 905 552	1 797 552	1 905 300	2 348 800
Annen driftsinntekt	2	58 478	53 275	69 000	60 000
Sum driftsinntekter		1 964 030	1 850 827	1 974 300	2 408 800
Utgifter					
Lønnskostnad	3	68 460	0	70 000	70 000
Annen driftskostnad	4	1 177 425	1 054 141	1 176 300	1 295 400
Vedlikehold, innkjøp	5	165 846	58 887	180 000	50 000
Sum driftskostnader		1 411 731	1 113 028	1 426 300	1 415 400
Driftsresultat før finansposter		552 299	737 799	548 000	993 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	16 369	13 439	4 000	1 000
Finanskostnad	7	380 133	248 879	310 000	410 000
Sum finansposter		-363 764	-235 440	-306 000	-409 000
Årsresultat		188 534	502 359	242 000	584 400

Balanse Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		301	301
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		80 539	43 559
Andre fordringer	8	74 018	60 372
Sum fordringer		154 557	103 932
Bankinnskudd, kasse o.l	9	275 753	489 885
Sum omløpsmidler		430 310	593 816
Sum eiendeler		430 611	594 117

Balanse Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-5 994 829	-6 183 363
Sum egenkapital		-5 994 829	-6 183 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 14	6 288 350	6 607 962
Sum langsiktig gjeld		6 288 350	6 607 962
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 560	246 220
Forskudd felleskostnader		23 729	39 716
Annen kortsiktig gjeld	12	48 801	-116 416
Sum kortsiktig gjeld		137 090	169 519
Sum gjeld		6 425 440	6 777 481
Sum egenkapital og gjeld		430 611	594 117

Sameiet Eiksveien 61-63-65

Sted: _____, dato: _____

John Skarheim
Styreleder

Sepp De Raedt
Styremedlem

Emir Gautefall Lejlic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 245 456	1 087 344	1 245 300	1 623 800
Avdrag ordinære lån	349 920	400 032	350 000	315 000
Renter ordinære lån	310 176	310 176	310 000	410 000
Sum	1 905 552	1 797 552	1 905 300	2 348 800

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	28 750	30 000	40 000	40 000
Oppstillingsplass	17 925	17 475	20 000	20 000
Strøm el-bil	11 803	5 800	9 000	0
Sum	58 478	53 275	69 000	60 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	60 000	0	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	0	10 000	10 000
Sum	68 460	0	70 000	70 000

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	133 518	122 299	130 000	130 000
Vann- og avløpsavgift	248 809	207 354	248 900	298 600
Renovasjon	140 561	136 334	140 600	140 600
Containerleie	4 448	12 661	20 000	20 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	253 380	235 008	255 000	273 400
Forsikring	128 610	110 973	128 700	112 800
Forvaltning og revisjon	97 316	94 424	97 500	102 000
Innbetalingservice	1 332	1 332	2 500	2 500
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	9 038	0	0	10 000
Drift ladeanlegg	12 017	0	0	50 000
Kontingent Vellet	15 840	15 840	16 000	16 000
HMS	8 600	8 600	8 600	9 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	86 271	71 304	84 000	84 000
Drift, reparasjon maskiner	438	0	2 000	2 000
Trappevask	23 450	32 155	34 000	34 000
Renhold	8 794	0	0	0
Utgifter v/styret	438	0	0	2 000
Rekvisita, porto, mm	1 667	1 111	3 000	3 000
Fellesarrangement/dugnad	0	0	2 000	2 000
Gebyr	2 400	2 805	3 000	3 000
Støtte/gave til lag/foreninger	0	1 440	0	0
Sum	1 177 425	1 054 141	1 176 300	1 295 400

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	3 147	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	876	1 348	0	0
Maling, beis, olje	124	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	3 028	7 208	0	0
Elektriker, materialer	5 525	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	4 300	0	0	0
Vedlikehold innvendig anlegg	8 825	30 410	0	0
Egenandel skade	0	10 000	0	0
Brannsikringstiltak	1 271	1 197	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	8 724	0	0
Teknisk bistand	138 750	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	180 000	50 000
Sum	165 846	58 887	180 000	50 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	4 260	2 044	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	4 000	1 000
Utbytte Gjensidige	12 109	11 395	0	0
Sum	16 369	13 439	4 000	1 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	380 133	248 879	310 000	410 000
Sum	380 133	248 879	310 000	410 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	65 703	60 372
Erstatningsmessige skader	8 315	0
Sum	74 018	60 372

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	252 753	489 885
Skattetrekkkonto	23 000	0
Sum	275 753	489 885

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-6 183 363	-6 685 722
Fra årets resultat	188 534	502 359
Sum andre fond/udekket tap	-5 994 829	-6 183 363
Sum egenkapital	-5 994 829	-6 183 363

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	6 288 350	6 607 962
Sum	6 288 350	6 607 962

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Avregning brenseloppgjør	18 526	-116 666
Skattetrekk	23 000	0
Arbeidsgiveravgift	8 460	0
Interimskonto mellomregning	-1 435	0
Interim RF betaling	250	250
Sum	48 801	-116 416

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	424 298	283 984
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	188 534	502 359
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-319 612	-362 045
Årets endring disponible midler	-131 078	140 314
Disponible midler UB	293 220	424 298

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering+tak
Lånenummer:	94907061900
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	31.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 607 962
Avdrag i perioden:	319 612
Lånesaldo 31.12:	6 288 350
Saldo 5 år frem i tid:	4 507 575

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061900	36	174 676	6 288 336

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eiksveien 61-63-65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eiksveien 61-63-65

Styreleder	John Skarheim (sign.)	16.05.2024
Styremedlem	Sepp De Raedt (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Emir Gautefall Lejlic (sign.)	16.05.2024



Til årsmøtet i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Eiksveien 61-63-65 som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede 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 som

Offices in:

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 13:10:12 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65 onsdag 12.06.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte på <https://abbl.bbl.no/minside>.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

John Skarheim

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Ole Kvigne

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registrers digitalt.

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 16 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Ole Kvigne.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Emir Gautefall Lejlic og Sepp De Raedt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte "Styret årsmelding"

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 188 534,-

Det er i løpet av perioden betalt kr -319 612,- i avdrag, som vil påvirke likviditeten, men ikke resultatet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 60 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Markiser

Forslagstiller: Ingvild Brevik

Hei! Markisene våre begynner å bli slitte og Ute av produksjon. Hvem Skal vi kontakte for å bytte når alle må ha like (er det noe vi kan samle felles?)

Vedtak:

Styret undersøker og eventuelt innhenter priser for utskifting av markiser og en felles farge.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024 under sak 3.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

John Skarheim, tar ikke gjenvalg.

Vedtak:

Emir Gautefall Lejlic valgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Emir Gautefall Lejlic på valg.
Sepp De Raedt på valg.

Vedtak:

Sepp De Raedt gjenvalgt for 1 år.
Else Helen Edvardsen valgt for 1 år.

7.3 Valg av varemedlemmer

Vedtak:

Torun Reite gjenvalgt for 1 år.
Steinar Jelstrup Heggemsnes gjenvalgt for 1 år.
John Skarheim valgt for 1 år.

Protokoll for Sameiet Eiksveien 61-63-65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	John Skarheim (sign.)	26.06.2024
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	27.06.2024
Protokollvitne	Sepp De Raedt (sign.)	26.06.2024
Protokollvitne	Emir Gautefall Lejlic (sign.)	26.06.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET EIKSVEIEN 61 - 63 - 65

Vedtatt 23.april 2008, endret på årsmøtet 31.mars 2009, 23.april 2018, 1. mai 2020 og 7. mai 2021

§ 1. Formål

Eiendommen gnr. 34, bnr. 20 og 120, samt 24 / 406 av bnr. 15 i Bærum er delt opp i 36 ideelle eiendomsandeler.

Sameiet har som formål drift og vedlikehold av eiendommen Eiksveien 61 - 63 - 65.

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

§ 2. Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en biloppstillingsplass. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

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

§ 3. Disposisjon over seksjon

Overdragelse kan bare skje til fysiske personer.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4. Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

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

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

§ 6. Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7. Forandringer av seksjonen og fasade

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmpumpe m.m.

§ 8. Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§9. Styret

- a) Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det velges et styremedlem m/varamann for hver blokk.
- b) Styret velges på sameiets årsmøte for et tidsrom av 1 år.
- c) Styrets leder velges særskilt. Styret er bare beslutningsdyktig når samtlige 3 blokker er representert. Vedtak treffes med alminnelig flertall.
- d) Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen.
- e) Styret forplikter sameiet ved underskrift av styreleder og et styremedlem.
- f) Styret er underlagt årsmøtets vedtak. Saker av viktighet må på forhånd forelegges årsmøtet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.
- g) Styret kan ikke avhende den faste eiendom.
- f) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- g) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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

§ 11. Revisor

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

§ 12. Årsmøtet

- a) Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned etter skriftlig innkalling fra styret med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.
- b) Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.
- c) Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

- Konstituering av årsmøtet.
 - Valg av ordstyrer.
 - Informasjon fra styret
 - Revidert årsregnskap med forslag til disponering av overskudd eller dekning av tap.
 - Godkjenning av styrets honorar.
 - Driftsbudsjett.
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- b) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
 - c) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne, som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til slikt årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. På ekstraordinært årsmøte behandles kun de saker som er nevnt i innkallingen.
 - d) På ethvert årsmøte har hver seksjon 1 -en- stemme. Enhver kan møte med fullmektig (skriftlig fullmakt). Fullmakter godkjennes av styret.
 - e) For beslutning om endring av sameiets vedtekter kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer, inkl. fullmakter. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
 2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
 3. Endring i fordeling av felleskostnader
 4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
 5. Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- f) Øvrige voteringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.
- g) Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- h) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiet eller oppløsning krever tilslutning av samtlige seksjonseiere.
- i) Det skal føres protokoll for alle årsmøter. Protokollen skal undertegnes av 2 seksjonseiere som velges blant de fremmøtte.

§ 13. Husordensregler

Årsmøtet vedtar husordensregler for sameiet.

§ 14. Fellesutgifter, fellesinntekter og vedlikeholdsfond

Styret fastsetter fellesutgiftene med utgangspunkt i forventede utgifter. Fellesutgiftene fordeles likt på alle seksjonseierne.

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles likt seksjonseierne.

§ 15. Forsikring

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

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

§ 16. Mislighold

- a) Hvis eieren av en seksjon vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor seksjonseierne, derunder også forhold som ikke er av økonomisk art, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.
- b) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.
- c) Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.

§ 17. Legalpant

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

§ 18. Garasje/biloppstillingsplasser

- a) Hver seksjon har rett til garasje eller biloppstillingsplass for en bil på sameiets eiendom. Plassen anvises av styret.
- b) Styret forestår den nødvendige drift av sameiets garasjer og biloppstillingsplasser. Kostnadene inngår som en del av sameiets regnskap.
- c) Styret fordeler ledige garasjer og biloppstillingsplasser etter boansiennitetsprinsippet i rekkefølge:
 - 1. Seksjonseiere
 - 2. Leiere
 - 3. Seksjonseierens 2. bil
- d) Styret fastsetter en årlig avgift for alle garasjer og biloppstillingsplasser.
- e) Enhver bruk av garasje og biloppstillingsplass plikter å holde orden på og omkring sin plass. Selvpåført skade eller verdiforringelse av plassen belastes bruker.
- f) Innbyrdes bytte av garasjer eller biloppstillingsplasser må godkjennes av styret.
- g) Bruk av garasjer eller biloppstillingsplasser til annet enn oppbevaring av bil er ikke tillatt.
- h) Fremleie eller utlån av garasje eller biloppstillingsplass er kun tillatt etter styrets skriftlige samtykke.
- i) Hvis garasjen eller biloppstillingsplassen står ubenyttet utover 3 måneder, plikter leietakeren å stille garasjen eller biloppstillingsplassen til styrets disposisjon, som fremleier den midlertidig, inntil opprinnelig leietaker igjen har bruk for plassen. Slik fremleie skal skje etter reglene i denne bestemmelsens bokstav c.
- j) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.
- k) Dersom leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret forlange at leieforholdet opphører.

§ 19. Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20. Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

Oppdatert: Sep 16, 2024

Styrets kontaktinfo: eiksveien@gmail.com

HUSORDENSREGLER

Sameiet Eiksveien 61 - 63 - 65

§ 1. Ansvar for skader og materiell.

Beboerne er ansvarlige for skade, som de eller medlemmer av deres husstander påfører eiendommen. Beboerne plikter omgående å sørge for at slike skader blir utbedret. Hvis man oppdager skade, feil eller mangler, som man mener seg uforpliktet til å utbedre, skal underretning straks gis til styret eller forretningsfører.

Beboerne anmodes om å ta godt vare på felles materiell, så som gressklipper, hageredskaper, verktøy mm. og melde fra om feil til styret. **I Eiksveien 63 er det en redskapsbod som alle kan benytte seg av.**

§ 2. Ro i leilighetene.

Mellom kl. 2300 og 0700 skal det normalt være ro i leilighetene og på eiendommen for øvrig. Sang, musikk, radio, TV og bruk av stereo anlegg mv. må ikke foregå så det sjenerer naboer. Beboerne bør alltid påse at leilighetene blir benyttet slik at det ikke oppstår unødige ubehageligheter for andre beboere. Spesiell selskapelighet som kan medføre musikk og støy etter kl. 23 bør meddeles naboene på forhånd.

Bilkjørsel helt opp til blokkene bør unngås om natten så vidt mulig.

§ 3. Barns lek.

Barn skal ikke leke eller oppholde seg unødvendig i trappehus, kjellere eller på adkomstbalkonger. Ballspill, sykling og annen lek må foregå med behørig hensyn til lamper, postkasser, beplanting osv. Det skal ikke sykles på gresset eller opprettes nye stier på fellesarealene/gressplenene.

§ 4. Parkering.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for parkering. Styret sender informasjon om ledige parkeringsplasser. Plassene fordeles ut etter bo-ansiennitet. Det er ikke tillatt at beboere bruker garasjeplassen til oppbevaring, det går ut over de som ikke har parkeringsplass. Det parkeres på de anviste parkeringsplassene og garasjer.

Gårdsplass og oppkjørsel skal ikke benyttes til bil- og motorsykkelparkering unntatt ved kortere besøk av gjester. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil bli påtalt av styret.

Styret kan si opp parkeringsplasser på begrunnet og saklig grunnlag. Det kan for eksempel skyldes at parkeringsplassen ikke blir brukt (borte mer enn 3 mnd.), garasjen er falleferdig eller at parkeringsplassen må benyttes til annet formål.

Det er ladestasjoner på alle parkeringsplasser. Beboerne må bestille eget ladeabonnement for å kunne ta i bruk ladestasjonen sin.

§ 5. Oppbevaring i kjeller og bod

Sykler, tråsykler, kjelker osv. skal kun settes i sykkelstativer eller i bestemte rom i kjelleren. Slike fellesrom benyttes etter styrets bestemmelser. Innganger, trapper, adkomstbalkonger skal holdes ryddige og ha fri passasje for andre beboere. De er også fluktveier ved ulykker, brann.

Hver seksjon har fått anvist en bod. Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene. Gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Tilfluktsrom

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i tilfluktsrommet da dette rommet skal kunne tas i bruk på kort varsel. Unntak, gjenstander som tas i bruk årlig som f.eks. hagemøbler, skiboks, bildekk kan oppbevares i tilfluktsrom etter skriftlig informasjon til og godkjenning fra styret. Marker navn på eier på gjenstander som settes i tilfluktsrom etter godkjenning fra styret. Gjenstander som ikke er informert om og markert blir kastet.

§ 6. Renhold og fellesareal

Sameiet har ikke vaktmester. Alle beboere er ansvarlig for å holde orden ute på sameiets fellesområde, som for eksempel søppelrom, defekte lyspærer, strø gangarealer og plenklipping.

Plenklipper står fast utenfor Eiksveien 63 i sesong vår/sommer. Brensel til plenklipper står i skur utenfor Eiksveien 61, koden er 1361. Alle beboere har et ansvar for å klippe plenen. Til nå har det vært praktisert at man minimum klipper plenen utenfor på fellesarealet nærmest bygning der man bor. Styret lager en plan for hvem som har ansvar for plenklipping utenfor sin seksjon hver vår sesong. Dersom det er umulig for deg å klippe gresset, send styret en skriftlig beskjed. Ta kontakt med styret dersom du trenger opplæring i bruk av plenklipper. Hekken som står på fellesareal, er alle sitt ansvar og skal klippes på tur av beboerne.

§ 7. Balkonger

Tepper, tøy og annet skal ikke ristes fra balkonger eller vinduer av hensyn til de som måtte oppholde seg i hagen under. Teppebanking foregår på stativ mellom 61-63. **Vær oppmerksom**

på at alle blomsterkasser ovenfor beboer skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner, som at blomsterkasser faller ned og treffer noen.

§ 8. Utvendig maling, antenner mm.

Det er forbudt å montere antenner, paraboler eller sette opp flaggstenger på eiendommen uten styrets skriftlige samtykke. Utvendig maling skal bare skje etter avtale med styret og i de anvendte farger.

§ 9. Låsing av felles dører.

Dører til kjeller skal holdes låst.

§ 10. Lufting.

Beboerne skal sørge for at kjellerbodene blir ordentlig utluftet i sommerhalvåret. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Beboerne plikter omgående å skifte ut knuste kjellerruter i egne boder. Det skal ikke luftes til kaldbod. Beboerne plikter å holde rom med vann- og avløpsrør slik oppvarmet, at frostskafer ikke oppstår.

Lufting i trappeoppgang

Styret påser at trappehus luftes i fyringssesongen så kondens på vegger unngås. Trappeoppgangene våre er ikke isolerte og dermed har vi sett at det lett danner seg mugg og sopp når ventilene er stengt igjen og varmen er skrudd av eller redusert. For å unngå dette må ikke varmeovnene tilpasses av andre enn styret, samtidig må ikke ventilene lukkes eller dekkes til.

Lufting i leilighetene

For å unngå mugg og fukt inne er det viktig å lufte, spesielt om vinteren. Hver dag året rundt produserer vi fukt, når vi lager mat, dusjer eller bare trekker pusten. Utlufting er helt nødvendig, også om vinteren. Det betyr ikke at det blir kaldt innendørs, det kan være tilstrekkelig med gjennomtrekk i for eksempel et par minutter, tre ganger daglig. Har du ikke mulighet til dette anbefales å holde luftelukene delvis åpne.

§ 11. Husdyr.

Det er tillatt å holde husdyr i Sameiet Eiksveien 61 – 65. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område. Eieren plikter å fjerne hundens eventuelle «etterlatenskaper». Fjernelse av husdyr og forbud mot husdyrhold må betraktes som vedtektsendring og skal ha 2/3 flertall.

§ 12. Vaskeriet i nr. 65.

Vaskeriet og tørkeklassen benyttes av beboerne etter tur. Man bør forsikre seg om at det maskinelle utstyret er i stand, når man overtar det. Feil meldes omgående til styret. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 0800 og 2000 av hensyn til beboerne over og i øvrig i overensstemmelse med særskilt instruks.

§ 13. Hugst av trær.

Hugst av trær på sameiets eiendom må ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Før styret treffer sin avgjørelse, skal spørsmålet forelegges til uttalelse for de beboere som eventuelt vil bli berørt av hugsten. Hugst av trær på fellesarealet (parkarealet) må ikke foretas uten at uttalelser og samtykke er innhentet fra de medeiere som sogner til fellesarealet (parkarealet).

§ 14. Sjøppel

Sjøppel skal innpakkes omhyggelig og knyttes sammen før det bæres i søppelrommet. **Papp må rives og flatpakkes før det kastes. Skulle det ikke være plass i søppelcontainerne er det ikke tillatt å sette igjen søppel inne i søppelrommet eller utenfor.** Fett, kaffegrut, teblader mm. må IKKE kastes i vasker, sluk eller toalett. Det må ikke kastes filler og lignende i toaletter, da avløp derved tilstoppes.

§ 15. Bruk av elektrisitet.

Beboerne anmodes om å påse at felles elektrisk lys ikke blir benyttet mer enn nødvendig. Lys i kjeller skal alltid være slukket unntatt ved bruk av kjeller. **Det er ikke lov å benytte felles strøm til lading av elsykler/sparkesykler i kjeller og bod på grunn av brannfare.**

§ 16. Alminnelig henstilling til beboerne.

Beboerne bør alltid påse at leilighetene blir benyttet slik at det ikke oppstår unødige ubehageligheter for andre beboere.

§ 17. Særlige instruksjoner og bestemmelser.

Særlige instruksjoner som er gitt til enhver tid i sameiet for behandling av for eksempel varmeanlegg, vaskeri, fellesantenne mm gjelder som husordensregler. Styret kan om nødvendig til enhver tid gi bestemmelser til supplering av disse husordensregler. Slike bestemmelser skal forelegges førstkommende årsmøte til godkjenning.

§ 18. Forslag fra beboerne.

Forslag fra beboerne angående saker av felles interesse, sendes skriftlig til styret via eiksveien@gmail.com.

§ 19. Klager.

Klager fra beboerne sendes skriftlig til styret via eiksveien@gmail.com.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3281182/jkllrguyvz>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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.



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 salgssopplysninger, 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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@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 verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



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