



Æ

Fururabben 15

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?	15
Informasjon & dokumenter	72
Kort om oss	189

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

Fururabben 15, 1361 Østerås, Etasje: 3

MATRIKKELE

Gnr. 34 Bnr. 201 Snr. 10 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 35 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 31 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

AREAL

Primærrom: 31 kvm, Bruksareal: 35 kvm, BRA-i: 31 kvm , BRA-e: 4 kvm

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

BYGGEÅR

1959

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

2 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stian Bagroen Takstdato: 03.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 19 997,- pr.01.04.24.
Andel fellesformue: kr. 18 760,- pr.31.12.23.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 950 000,- (Prisantydning)
kr 19 997,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 969 997,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

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

kr 74 220,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 969 997,-))

kr 75 420,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 045 417,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 054 667,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 3003,- pr mnd og inkluderer fyring og varmtvann A-konto, vaktmestertjeneste, kabel-TV og bredbånd, betjening fellesgjeld, forretningsførsel, felles forsikring og kommunale avgifter.

Herav:

- grunnkostnad kr 2 181,-
- avdrag fellesgjeld kr 164,-
- renter fellesgjeld kr 153,-
- kabel tv kr 505,-

EIER

Maria Nyborg Frøysok

Beskrivelse

PARKERING

Sameiet har 12 parkeringsplasser som leies ut for 150,- i mnd. Sameiet har også 8 garasje plasser etter ansiennitet som leies ut for kr 300,- pr mnd. Sameiet har gjort klar infrastruktur til elbillading. De som ønsker lading, melder fra til styret. Lader vil da bli montert mot et gebyr og en månedlig leie.

Det er også gjesteparkeringsplasser.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i solrike og grønne omgivelser på Østerås. Grinveien ligger kort unna og tar en kjapt til Røa, Haslum eller Sandvika, mens Nadderudveien går direkte til Bekkestua. Her bor man i hyggelige omgivelser med både kort vei til marka og byen.

Østerås Senter ligger innen ca 10 minutters gangavstand - Her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekontor, tannlege, dagligvarebutikk, og mye mer. Treningssenteret Fresh Fitness holder også til her, og tilbyr både egentrening og gruppetimer. Nye Eiksmarka Senter åpnet i slutten av 2018 og tilbyr et bredt utvalg butikker 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.

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. Er du glad i å sykle eller gå på rulleski 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. For de som er mer interessert i langrenn er det flotte preparerte skiløyper på Muren og Brunkollen. Enda kortere utflukter kan både sommer og vinter tas på Hagabråten, Øvrevoll eller Sauejordet.

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, samt Østerås ungdomskole. 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. Det er svært godt med fritidsaktiviteter og tilbud til både barn og ungdommer i området.

Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. T-banen går fra Østerås T-banestasjon, kun noen minutters gange fra boligen. Her går linje 2 til Ellingsrudåsen på Furuset med stopp gjennom hele byen. Avganger 7-8 ganger i timen i rushtiden, og ettersom Østerås er endestasjonen står det nesten alltid en bane og venter på deg. Herifra går det også rikelige med bussforbindelser til bl.a. Sandvika, Skøyen og Bekkestua med regelmessige avganger. Det er også kort vei til flybussen som går fra Nadderudveien.

TOMT

Eiet tomt, kvm

Sameiet har meget pene fellesområder som blir godt ivaretatt. Her er det en stor, privat gressplen som tilhører sameiet. Det er bygget platting hvor det blir satt ut bord på sommerstid og det er felles grillplass med gassgrill fra 2023, samt tønnegrill. Styret arrangerer hagefest/grillfest for alle beboere i slutten av august. Her er det også felles lekestue og trampoline til glede for de yngste.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré, stue/kjøkken med alkove og bad.

Leiligheten disponerer bod merket med nr 10 i kjeller på ca 3,8 m2.

Sameiet har felles utendørs sykkelparkering under tak, samt inndørs sykkelbod. Det er fellesvaskeri og felles tørkerom med god kapasitet. To områder for parkering av barnevogner med

trappefri adkomst.

BYGGEMÅTE

Byggeår: 1959

Vinduer:

- Vinduer med ramme og karmen i tre med 2-lags isolerglass fra 2019.
- Kommentarer til TG2: Et vindu subber i karm. Det er en del oppsprekkede vundusbrett. Dette påvirker kun estetikk.

Dører:

- Brann-/lydklassifisert entrédør.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Betongdekke som etasjeskiller. Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue/kjøkken.

Vannledninger:

- Innvendige vannrør i kobber. Stoppekran er plassert i kjelleren. Stoppekran er ikke testet da den stenger vannet i flere enheter, opplyser eier.
- Kommentarer til TG2: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på innvendige vannledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

- Innvendige avløpsrør i støpejern og plast. Lufting og stakemuligheter er ikke påvist.
- Kommentarer til TG2: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på innvendige vannledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:

- Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.
- Kommentarer til TG2: Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral:

- Felles sentralvarmeanlegg. Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

Varmtvannstank:

- Felles varmtvannsberedning i bygget. Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

Vannbåren varme:

- Oppvarming med radiatorer. Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

- Kommentarer til TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Elektrisk anlegg (TG2):

- Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrappport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 31 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 35 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Fururabben 15!

Dette er en koselig og praktisk 1-roms beliggende i 3.etasje. Boligen er et ypperlig førstegangskjøp og ligger i et attraktivt område med kort vei til T-bane, buss og senter.

Leiligheten har hovedsaklig laminat på gulv og er holdt i lyse farger.

Entréen er utstyrt med en stor og praktisk skyvedørsgarderobe. Oppholdsrommet er i dag funksjonelt innredet med både sofa og spisebord. Det ble også laget en fin og praktisk sovealkove i 2021. Det er også en koselig kjøkkenkrok i stuen med hvitevarer, inkl vaskemaskin. Oppholdsrommet har stort vindu mot vest fra 2019. Her har du flott utsikt over området og du kan skimte fjorden i det fjerne.

Sameiet har p-plasser/garasjer til rimelig leie etter lister. De er også gjort klar infrastruktur til elbillading.

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, via bergvarmeanlegget som ble installert i 2019/2020.

Sameiet har flotte fellesområder, disse er det virkelig hyggelig å benytte seg av! Det er bygget to forskjellige plattinger hvor det blir satt ut bord på sommerstid og det er felles grillplass med gassgrill fra 2023, samt tønnegrill. Den ene plattingen har pergola, så her er det skygge på varme dager og skjerming for været på dårlige dager.

Entré

Leiligheten ligger fint til i gårdens 3.etasje, så her får du flott utsikt. Entréen er utstyrt med en stor og praktisk skyvedørsgarderobe, som går langs hele den ene veggen

Oppholdsrom:

Stue og kjøkken er av åpen løsning og utgjør oppholdsrommet i leiligheten. Stuen kan innredes med sofaseksjon, spisebord og tilhørende møblement. Her er det også en laget en smart sovealkove. Sovealkoven har plass til 140 cm seng. Leiligheten har laminat på gulv og er ellers holdt i lyse farger. Oppholdsrommet har stort vindu mot vest fra 2019. Her har du flott utsikt over området og du kan skimte fjorden i det fjerne.

Her er det et funksjonelt kjøkken fra Ikea med slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt kum i stål. Det er plate i laminat på veggen over kjøkkenbenken, samt lys under overskapene. Kjøkkenet er innredet med vaskemaskin, komfyr og kjøleskap med frysedel. Det er noe slitasje på benkeplaten, samt noe svertesopp foran oppvaskkum. Dette har fått en lys/svak TG2 i tilstandsrapporten.

Bad:

Badet har terrazzo på gulv og flislagte vegger. Her er det innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med underskap og overskap med speil. Det er også dusjnische med veggmontert armatur og garnityr. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav og har generelt fått TG3 i tilstandsrapporten.

Overflater:

- Overflater innvendige gulv med laminat og fliser.
- Overflater innvendige vegger med malte flater.
- Overflater innvendige himlinger med malte flater.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på bygget. 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 tillatsen 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 inkl i felleskostnadene (via bergvarme). Bergvarmeanlegget ble installert i 2019/2020.

Oppvarming med radiatorene er inkludert i felleskostnadene, noe som normalt fører til svært lavt strømforbruk.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F

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.

SPESIFIKASJON AV FELLESBJELD

Låne nummer: 94907017758, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2024: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 15.04.2024: 1 008 558

Andel av saldo: 19 998

Første termin/første avdrag: 20.05.2015 (siste termin 20.12.2032)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 715 261,- Som sekundærbolig Kr. 2 717 993,-

SAMEIE

Eikaheim Boligsameie. Sameiet består av 33 eierseksjoner.

Sameiet har en egen hjemmeside, www.eikaheim.no.

ABBL er forretningsfører.

Gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

Det er fellesvaskeri i kjelleren i nr 15. Ønsket tid for vasking reserveres ved å plassere en svart magnet på ønsket dato og tid på magnetavla i vaskeriet.

Sameiet har en fellesavtale når det gjelder TV/ bredbånd.

Sameiet har idag Telenor, men bytter til Telia som leverandør fom 01.06.24.

Styret har satt ned en komite for å forberede utskifting av taket.

Mandatet for komiteen er: Foreta en vurdering av tilstanden på taket og anslå når dette bør skiftes. Komme med forslag til finansieringsmodell. Vurdere type tak som er best egnet. Vurdere energisparende tiltak som solfangere og solceller og undersøke muligheter for økonomisk støtte fra Enova til dette. Styret informerer om at denne planer dog er noen år frem i tid.

Gjennomførte arbeider den siste tiden:

- 2023: Styret har arbeidet med brannsikring, firmaet FutureHome leverer en trådløs løsning. Dette ble installert høsten 2023.
- Installere bergvarmeanlegg 2019/2020
- Skifte av inntakskabel, ny hovedtavle for strøm
- Drenering av plen på fellesområde mot Fururabben 19-21
- Reparasjon av trapp utenfor nr. 17
- Opplegg av infrastruktur til el.bil lading.
- Blokken har tre utekraner, disse er nå byttet ut med mer moderne kraner som er frostfrie.

For kommende 5 års periode står følgende på planen:

- Rens av ventilasjonskanaler i 2025.
- Bytte inngangsdorene / evt. rehabilitere de gamle. Bytte dorene inn til kjelleren.
- Forsterke avløpsrørene i kjelleren med innvendig strøppe..
- Oppgradering av vaskeriet
- Fjerne utvendig gammel oljetank
- Skifte tak
- Vurdere a fjerne store trær utenfor nr 15.

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

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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 panterett 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 / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1956/1709-1/100 Bestemmelse om deleforbud
25.02.1956

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3024-34/201

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/2082-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
08.03.1956

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3024-34/201

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/18354-1/100 Obligasjon
05.07.1984
BELØP: NOK 20.000
Panthaver:Eikaheim Boligsameie
Lnr: 993831

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.

Grensen for kortidsutleie (utleie i inntil 30 døgn sammenhengende) settes til 60 døgn pr. år. Jmf. Eierseksjonsloven §24.

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 Gjetsum.

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 2 950 000,- (Prisantydning)

kr 19 997,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 969 997,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 74 220,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 969 997,-))

kr 75 420,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 045 417,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 054 667,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. 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:

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Direkteutlegg for selger - Takst (Kr.9 700)

Foto (Kr.5 150)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)

Markedspakke 1 (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 969 997,-) (Kr.41 579,96)

Totalt kr. (Kr.121 224,96)

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.

OPPDRAKSNUMMER

36-24-0209

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 boligkøperforsikring.

Boligkøperpakken/boligkøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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 dekningsalg 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/personvernerklaering>

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

DITT NYE
HJEM?









































































15

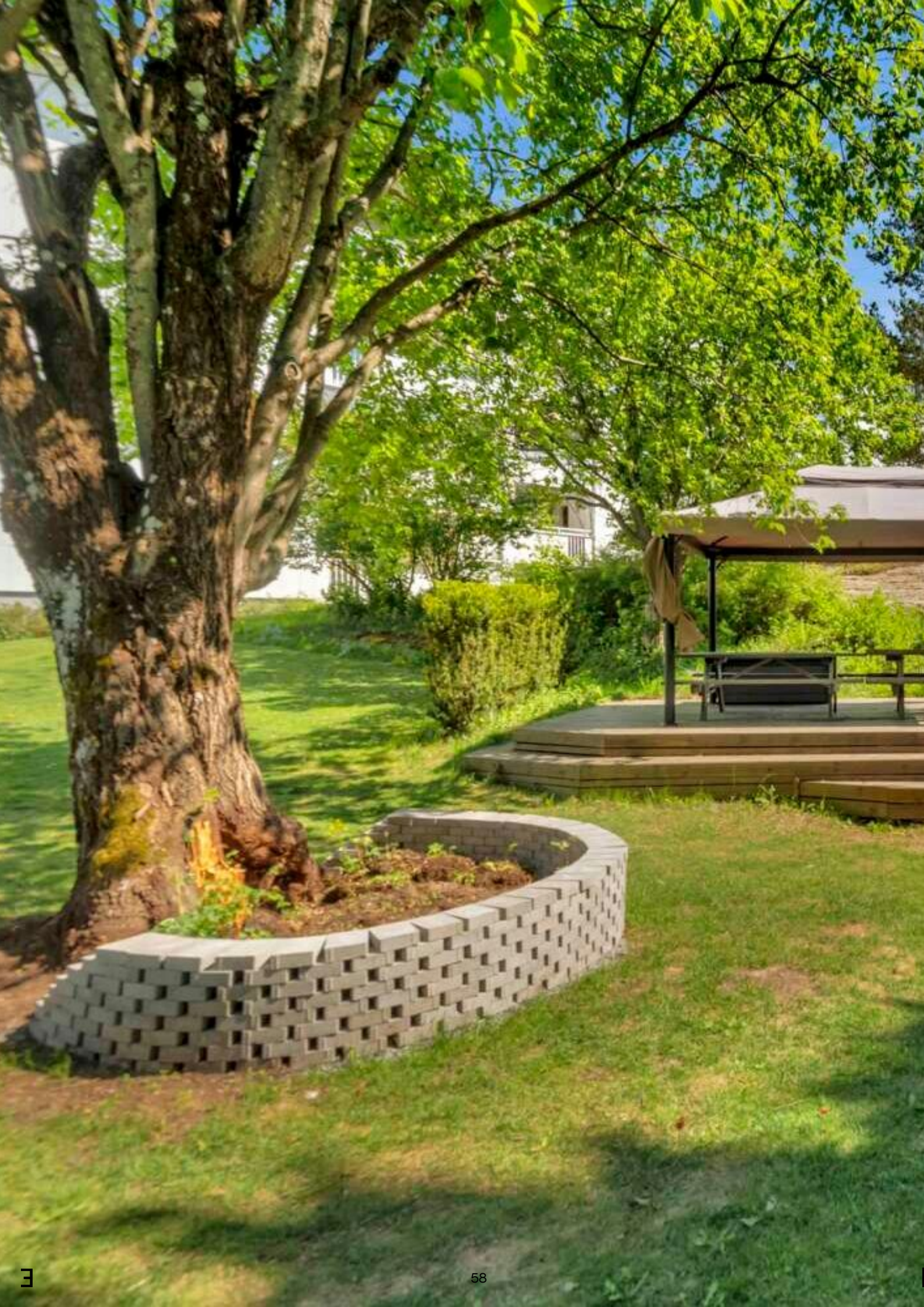




























ØSTERÅS KJØPESENTER

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

KIWI mini pris **7-23**

DNB Eiendom

Mester Grønn

SABI SUSHI

petite frisørere

GREY GARDENS

FARDAL BAKERI // KONDITORI

BÆRUM KOMMUNE
Eiksmarka helsestasjon



+ **APOTEK 1**

nille



Grønt og Godt
Eiksmarka





Fururabben 15

3. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



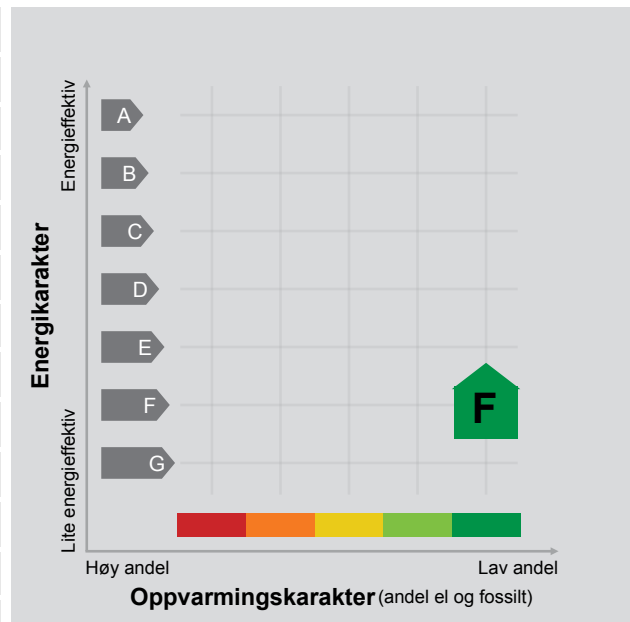
*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Fururabben 15
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6697968
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	a2abe235-615c-4f11-951a-ecfdda822e94
Dato	23.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fururabben 15
Postnummer: 1361
Sted: ØSTERÅS
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0302
Dato: 23.04.2024 7:41:05
Energimerkenummer: a2abe235-615c-4f11-951a-ecfdda822e94

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 34
Bruksnummer: 201
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6697968

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 2: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 3: 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 utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: 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.

Sandvika Eiendomsmegling AS
v/ Charlotte Gjeffe

Sandvika, 15.04.24
Vår ref.: 135/10

**AD. SALG AV LEILIGHET I FURURABBEN 15, 1361 ØSTERÅS,
EIKAHEIM BOLIGSAMEIE. ORG NR 971 258 586, SNR. 10
EIER: Maria Nyborg Frøysok**

**Disse megleropplysningene koster kr 3 520,- + mva. kr 880,- totalt kr 4 400,- som
innbetales til kontonr.: 7131.06.80146**

<u>Totale fellesutgifter pr. mnd.</u>	<u>Kr</u>	<u>3 003,-</u>
grunnkostnad	kr	2 181,-
avdrag fellesgjeld	kr	164,-
renter fellesgjeld	kr	153,-
kabel tv	kr	505,-

**Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et
miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller
efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt
JTTA (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.**

Andel fellesformue pr. 31.12.23	kr	18 760,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	19 997,-
Andel fellesgjeld pr. 31.12.23	kr	24 451,-
Sameiet fellesgjeld ajourført	kr	999 274,-
Sameiet fellesgjeld pr. 31.12.23	kr	1 233 299,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907017758, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.04.2024: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 105
Saldo per 15.04.2024: 1 008 558
Andel av saldo: 19 998
Første termin/første avdrag: 20.05.2015 (siste termin 20.12.2032)

Festeavtale: Nei

Parkering: Utleie av garasjer og parkeringsplasser i henhold til avtale med styret.

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail
kundeservice@boligfaktura.no

Melding om eierskiftet sendes styret v/Anne Kallåk, styreleder@eikaheim.no, samt til ABBL,
post@abbl.no. **Her trenger man ingen godkjennelse fra styret.**

Vårt eierskiftegebyr kr 5 108,-+ mva. kr 1 277,- = 6 385,-,kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling, referat, vedtekter og husordensregler. Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved å oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne .

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Christian Dahl-Andersen** i ABBL.

Med vennlig hilsen



Eline Garshol

HUSORDENSREGLER FOR EIKAHEIM BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte 21.03.24

1. Alle som bor i Fururabben 15 og 17, er ansvarlige for å bidra til et godt bomiljø. Uteområder, oppkjørsel og oppganger må derfor holdes i orden og fri for søppel.
2. Det er kun lov å parkere i oppkjørselen ved av -og pålessing, se skilt på veggen ved inngangene. Innkjøring mellom 23.00 og 07.00 må unngås.
3. Sykler og annet sportsutstyr settes i sykkelrommet eller låses inn i tørkeboden ute. Private møbler ol skal ikke oppbevares i kjellerganger eller andre fellesrom. Ved behov for mellomlagring av eiendeler ved f.eks. flytting og oppussing, kan disse plasseres i sykkelrommene etter henvendelse til styret. Gjenstandene må være tydelig merket med navn og dato for når de skal fjernes. Kun barnevogner kan settes under trappen.
4. Avfall skal kildesorteres og kastes i merkede containere i søppelskuret. Matavfall kastes i grønne poser i container merket matavfall, ruller med grønne poser finnes i søppelskuret. Restavfall pakkes forsvarlig inn og kastes i container merket restavfall. Papir og papp komprimeres så godt som mulig før det kastes i container merket papir. Det samme gjelder for plast. Alt annet avfall etter f.eks. oppussing eller flytting skal fjernes av eier. Avfall skal ikke plasseres utenom containerne.
5. Det er fellesvaskeri i kjelleren i nr 15. Ønsket tid for vasking reserveres ved å plassere en svart magnet på ønsket dato og tid på magnettavla i vaskeriet. På søndager og helligdager skal ikke vaskeriet benyttes før kl. 10.00.
6. Vis forsiktighet ved vannsøl på bad og kjøkken. Den enkelte beboer er direkte ansvarlig for evt. skader som oppstår.
7. Parabolantenner eller andre innretninger som kan virke skjemmende, er ikke tillatt på verandaene. Markiser skal være av den standard og kvalitet som sameiet har vedtatt.
8. Grilling på verandaene er bare tillatt med gass – og elektrisk grill. Grilling skal skje til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Vis grillvett!
9. Inngangsdør, kjellerdør og fellesrom skal alltid holdes låst.
10. Alle må vise hensyn og unngå å sjenere naboene med f.eks. høy musikk, bråk og unødvendig smelling med dører. Etter kl.22.00 i ukedager (mandag -torsdag, samt søndag) skal det være nattero i blokken og ute på fellesområdene. I helgene (fredag og lørdag) er tidspunktet kl. 23. Skal det arrangeres fest og det kan regnes med noe støy, skal det settes opp et nabovarsel noen dager i forveien.

11. Oppussing som medfører støy, skal ikke foregå etter kl.20.00 mandag -fredag. Lørdag kan slik oppussing skje mellom kl. 10.00 og 18.00 og søndag mellom kl.12.00 og 16.00. Nabovarsel skal gis minimum tre dager i forveien. Omfattende rehabilitering av leilighet skal meldes til styret med en plan for oppussingen.
12. Sameiet har gjort klar infrastruktur til elbillading. De som ønsker lading, melder i fra til styret i god tid. Lader vil da bli montert mot et gebyr og en månedlig leie.
13. Avgift for bredbånd og TV betales via fellesutgiftene. Ved salg og utleie skal modem, ruter og dekoder følge leiligheten.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0445 (Charlotte Gjeffe)
Vår referanse: 3264860/22139201
Bestilling: C3 2023-08-18 (3) 35

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
789753	200	8.7.2019	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	201	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602561297
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974553686 Navn PLAN OG BYGNING

Adresse Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

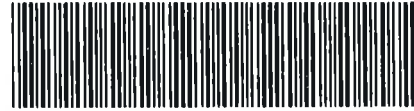
Fødselsdato/Orgnr 971258586 Navn EIKAHEIM BOLIGSAMEIE

Bruksenhet Adresse Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0219 Gnr 34 Bnr 201

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 789753 Tinglyst: 08.07.2019
STATENS KARTVERK

Kopi

12.06.2019 14.39

Side 1 av 1

Dok 4451470

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Bærum</i>	Kommunens adresse <i>Postboks 700, 1304 Sandvika</i>	Kontaktperson <i>Inghild d. Andersen</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn <i>Asker og Bærum Boligbyggelag AL</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>940007801</i>	Sameiets org.nr. <i>971258586</i>	Telefonnummer <i>93825412</i>
Adresse <i>Postboks 385</i>	Postnummer <i>1301</i>	Poststed <i>Sandvika</i>	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>0219</i>	Kommunens navn <i>Bærum</i>	Gårdsnr. <i>34</i>	Bruksnr. <i>201</i>	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
<i>33</i>	<i>971258586</i>	<i>Eikaheim Boligsameie</i>	<i>1/1</i>

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
<i>33</i>	<i>B</i>	<i>70</i>	
		Nevner = 1670	

Dato <i>2/5-19</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-----------------------	--

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny seksjon nr. 33 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Teller i samelebrøk for ny seksjon settes til 70. Nevneren i samelebrøken for alle seksjoner øker med 70, fra 1600 til 1670. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samelet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

2/5-19

Innsenderens underskrift



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 33	Sted og dato Osterås 27.4.2019	Hjemmelshaver/styret Anne Kallak Marta Knutsen	Gjenta navn med blokkbokstaver ANNE KALLAK MARTA KNUTSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

2/5-19

Innsenderens underskrift



12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Østera 27.4.2019	Anne Kallåke	ANNE KALLÅKE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Østera 27.4.2019	Marta Knutsen	MARTA KNUTSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0219	Bærum	34	201		33
Dato	Underskrift	Stempel			
12/6-2019	Inghild d. Andersen	BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 Sandvika			

Dato	Innsenderens underskrift
2/5-19	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Date 2/5-19

Innsenderens underskrift

the sleep

Tinglysingsstempel

Rett kopi bekreftes

Gea Ragnhild Lønn
19/10-04

Dok: 4451472

Oppr. seksjonering.

Begjæring om oppdeling
DAGBOKFØRT i eierseksjoner

0503033 30170

HERJEDSEKRIVEREN
ASKER OG BÆRUMBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 34	Bnr. 201	Fnr.	Kommune Bærum
2. Eier	Navn A/S Eikaheim III Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyltelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

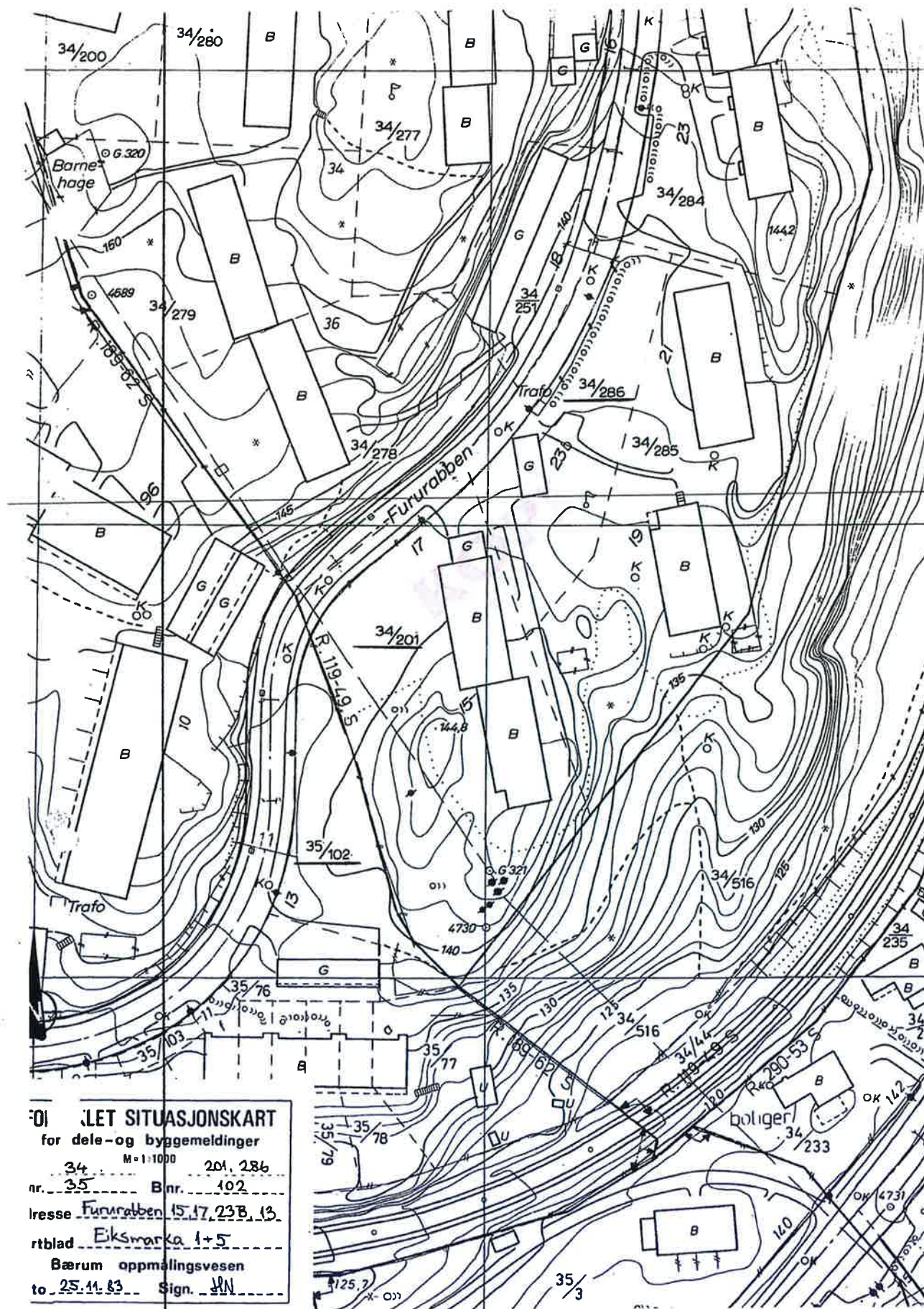
6. Fordelingsliste

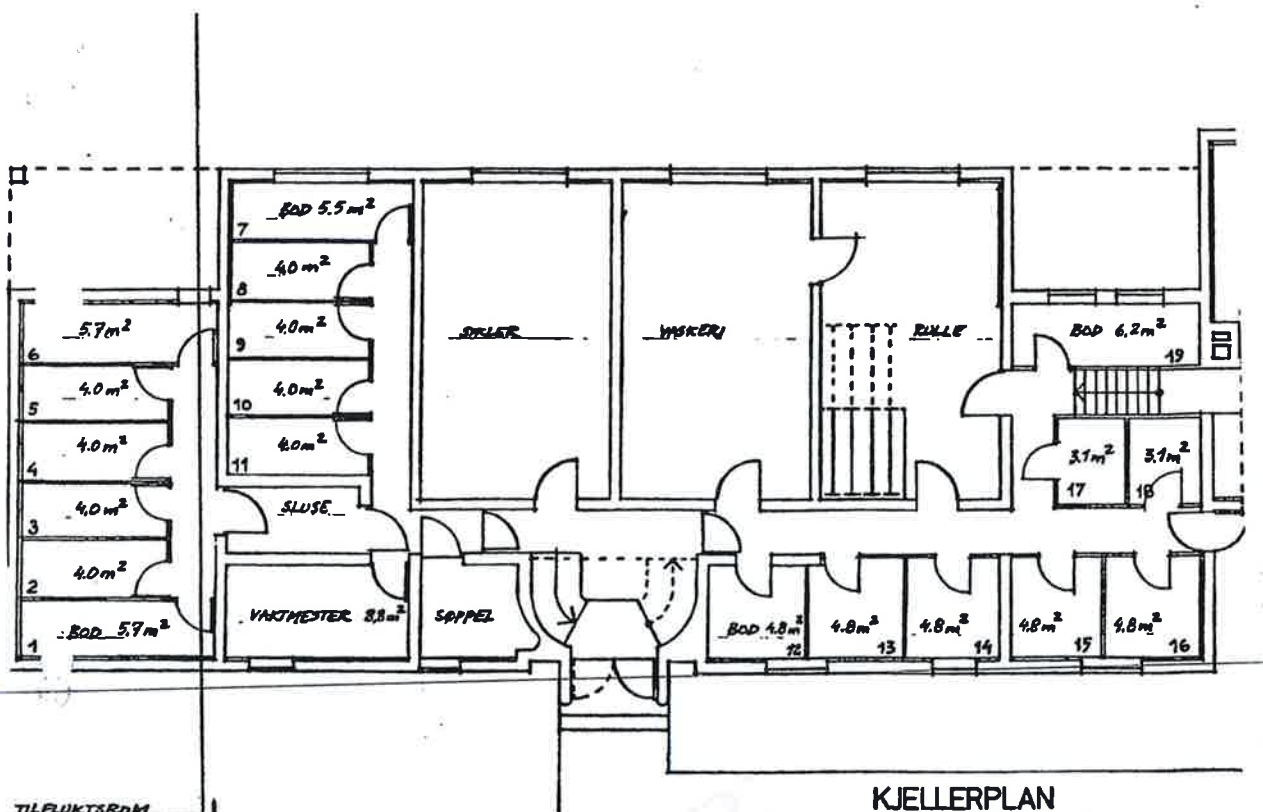
Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1600	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1600
1	2	3	1	2	3
1	B	70	21	B	70
2		30	22		30
3		30	23		30
4		70	24		70
5		70	25		70
6		30	26		30
7		30	27		30
8		70	28		70
9		70	29		70
10		30	30		30
11		30	31		30
12		70	32		70
13		70	33		
14		30	34		
15		30	35		
16		70	36		
17		70	37		
18		30	38		
19		30	39		
20		70	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1600
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst A/S Eikaheim III eier iddel andel på 1/3 av gnr. 34, bnr. 286 og 40/209 av gnr. 35, bnr. 102, henholdsvis friareal og garasjetomt knyttet til A/S Eikaheim III's eiendom gnr. 34, gnr. 201. Vaktmesterleilighet i kjeller (underetasje) skal eies av Sameiet. Garasjer skal eies av Sameiet.					
Dato		Hjemmelshaver(n)ers underskrift			
01.12.23		FOR EIKAHEIM III A/S i.a. Augusta Dalum Ppne Synesken			
Sted		Frank Sæther			
BERUM					

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Halfdan Bøhn	Klingenberggt. 7	42 71 10

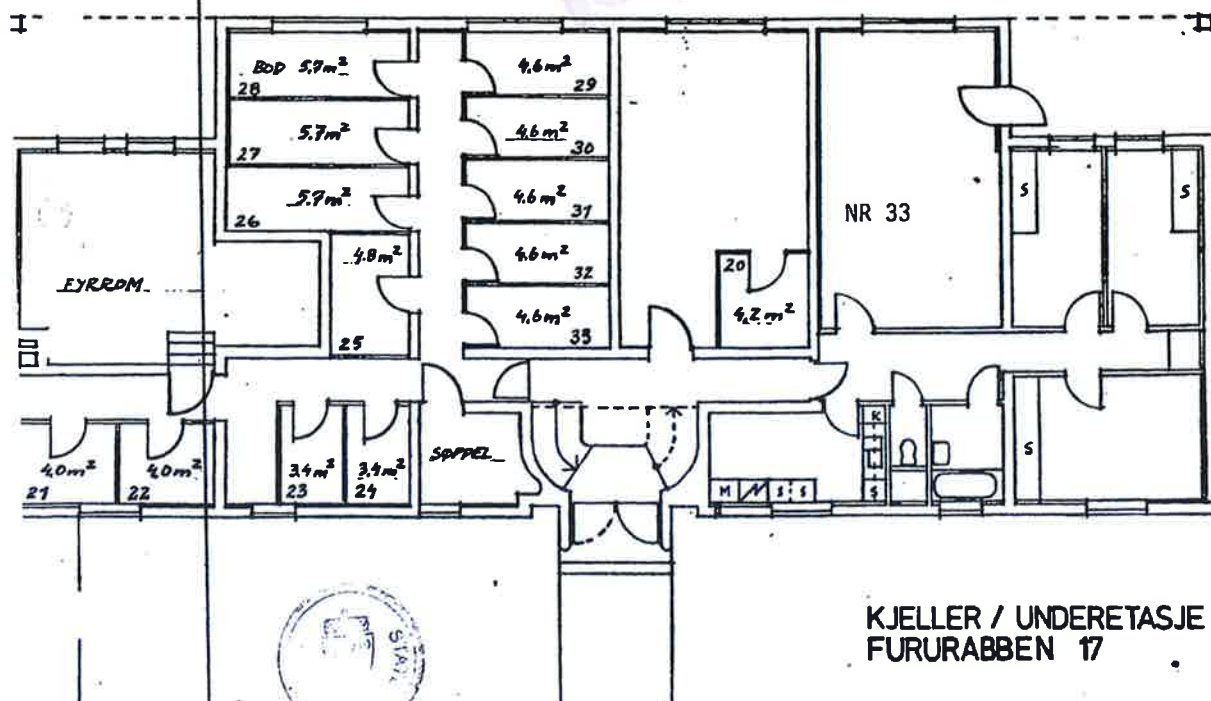






TILFLUKTSROM
55 PERSONER

KJELLERPLAN
FURURABEN 15



KJELLER / UNDERETASJE
FURURABEN 17

NEDFOTGRAFER

asplan
PROSJEKT

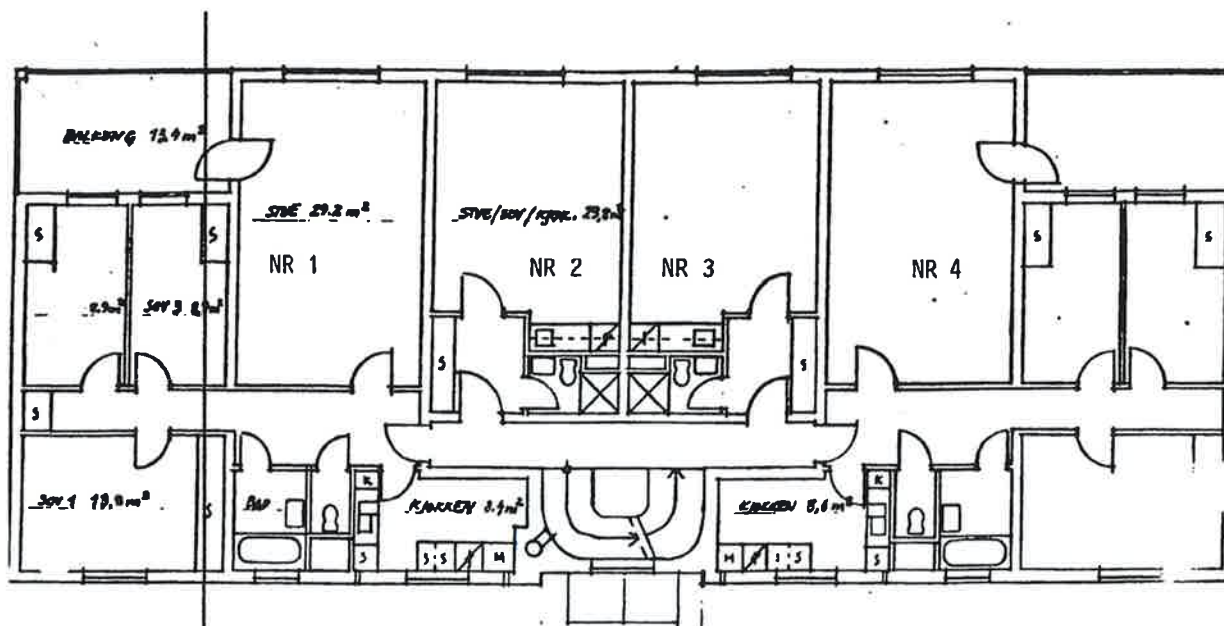
FURURABEN 15 OG 17
PLAN KJELLER / UNDERETASJE

STORGT.49 OSLO
TEL: 20 05 35

MÅL

1:100

1



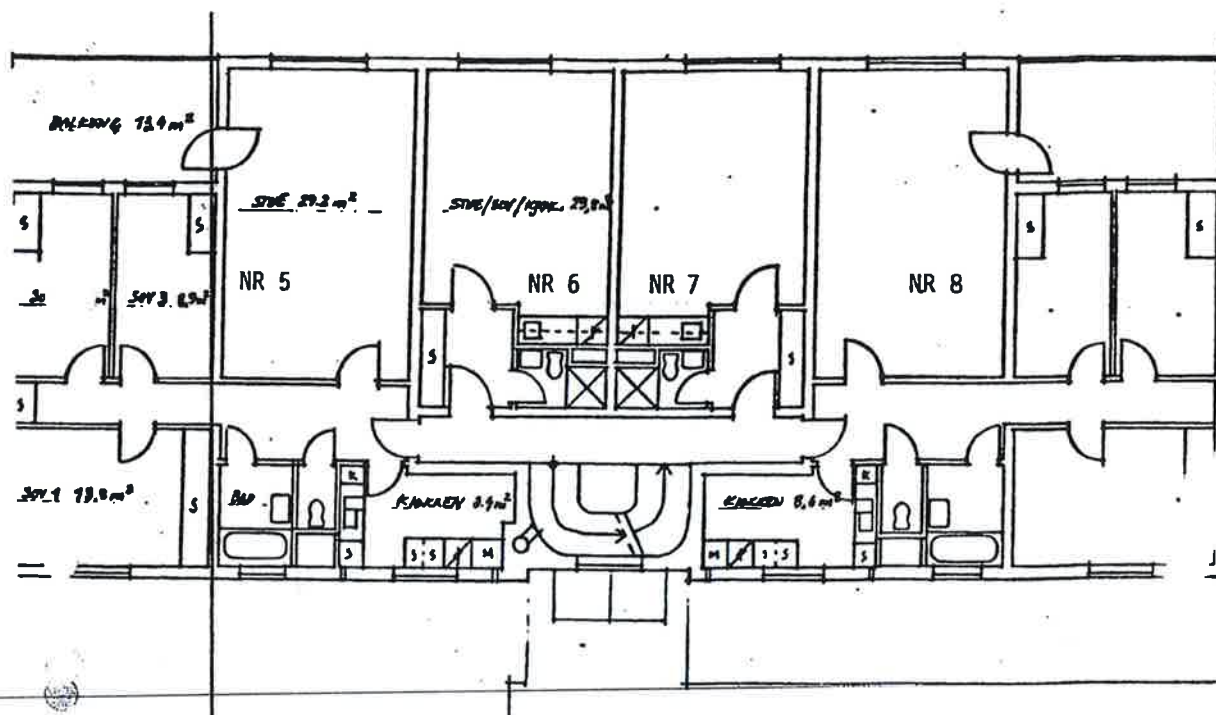
NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
NR 1	NR 2	NR 3	NR 4
Kjeller			

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside



NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBen 15 PLAN 1 . ETASJE			
STORGT.49-OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL 1:100		2	
DATO 24.11.23	SIGN [Signature]	BOKSL [Signature]	LOKALISERING [Signature]	NS-KODE [Signature]	FAG NR [Signature]
				UTO [Signature]	



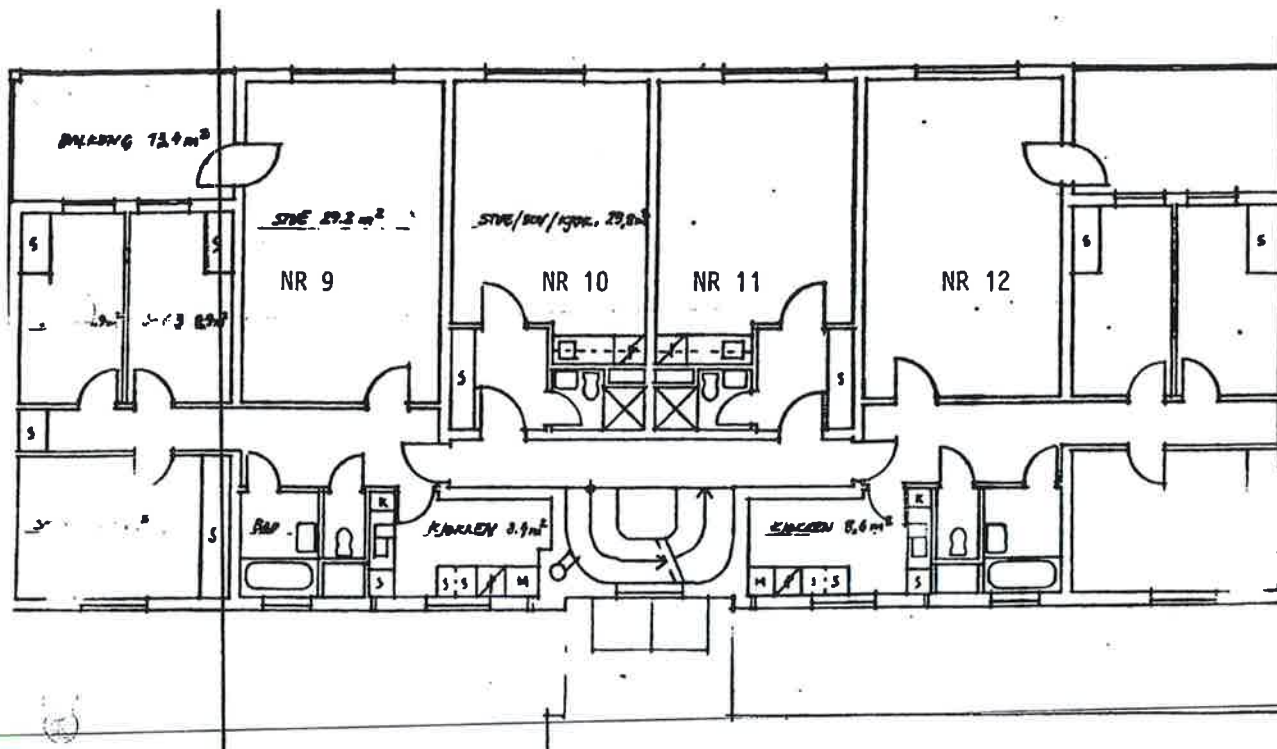
NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
NR 1	NR 2	NR 3	NR 4
Kjeller			

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside



NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBEN 15	
STORGT.49-OSLO		PLAN 2 . ETASJE	
STORGT.49-OSLO	TEL.: 20 05 35	MAK 1:100	3
DATA 2021-03	SGN ER	BOOKJ	UTG
LOKALISERING	NS-KODE	PAG	NR



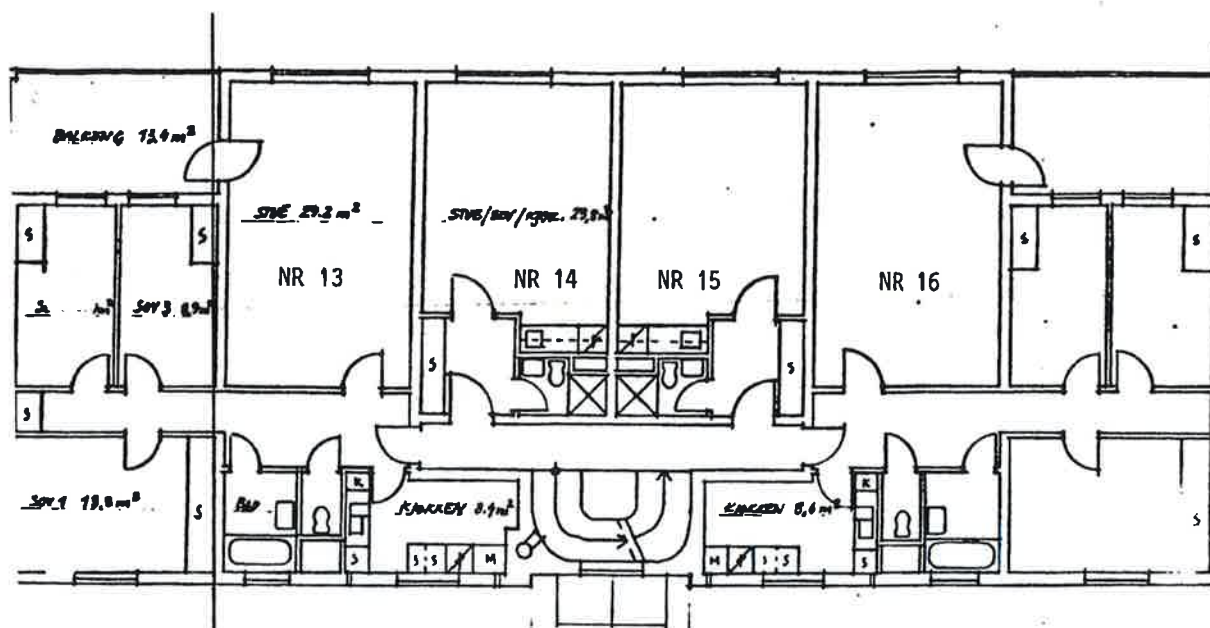
NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
NR 1	NR 2	NR 3	NR 4
Kjeller			

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside



NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABEN 15 PLAN 3. ETASJE			
STORGT.49-OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL 1:100	4		
DATO 22.11.23	SIGN ER	GODKJ	LOKALISERING	NS-KODE	FAG NR UTS

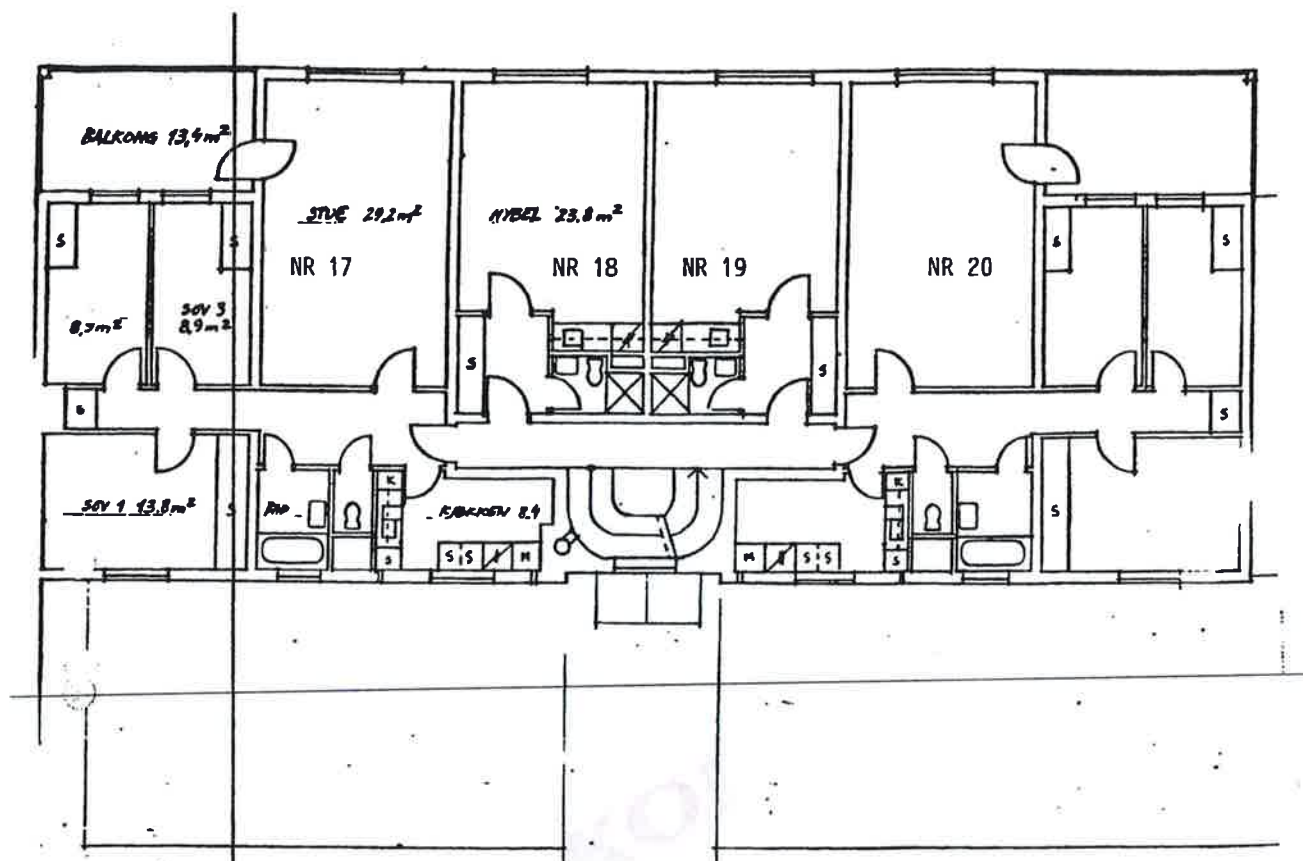


NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
NR 1	NR 2	NR 3	NR 4
Kjeller			

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBEN 15 PLAN 4 . ETASJE					
STORGT.49 OSLO TEL.: 20 05 35	MÅL 1:100					5	
DATO 2011-03	SIGN ER	GODKJ	LOKALISERING	NS-KODE	FAG	NR	UTS

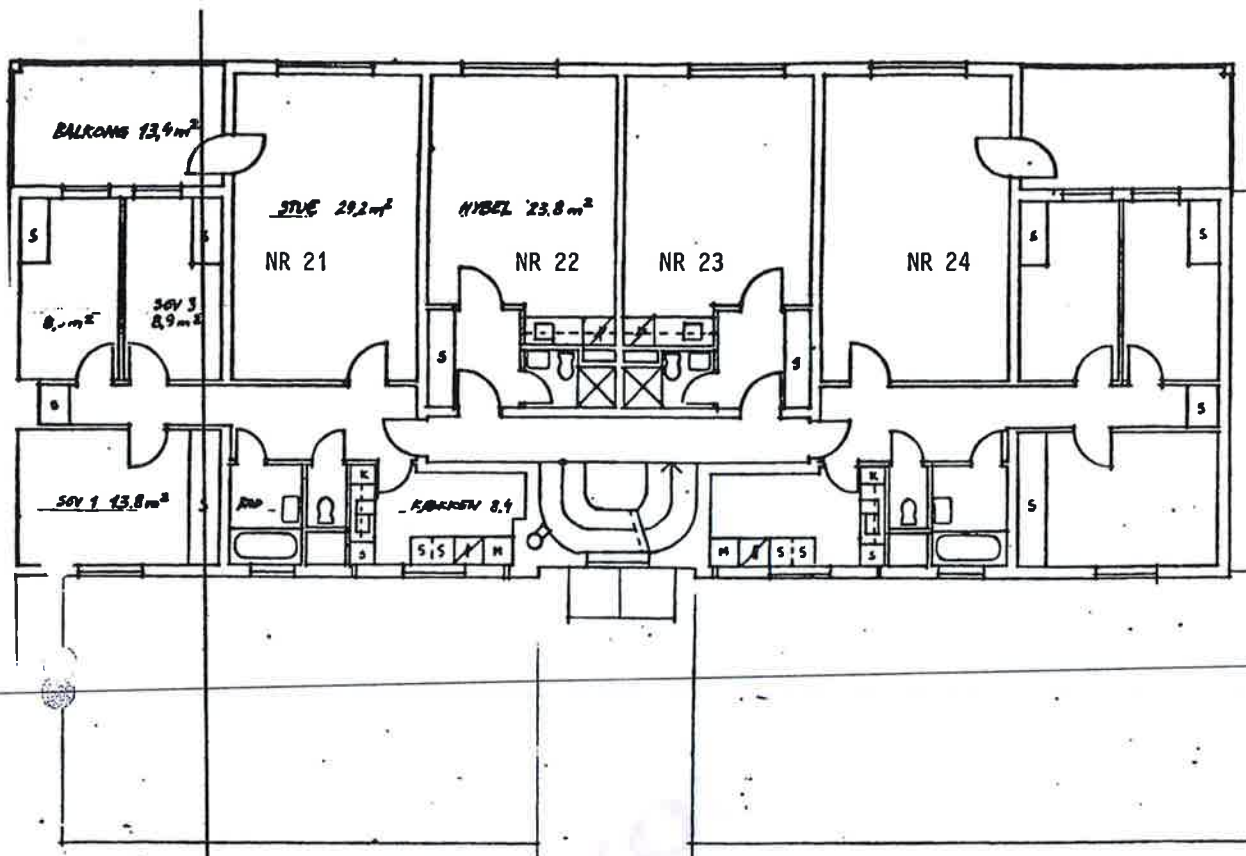


NR 29	NR 30	NR 31	NR 32
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20
Kjeller			NR 33

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBen 17 PLAN 1. ETASJE	
STORGT. 49 OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL 1:100	6
DATE 20-11-23	SIGN LR	BOOK	UTG
LOKALISERING		MS RØDE	FAO NR

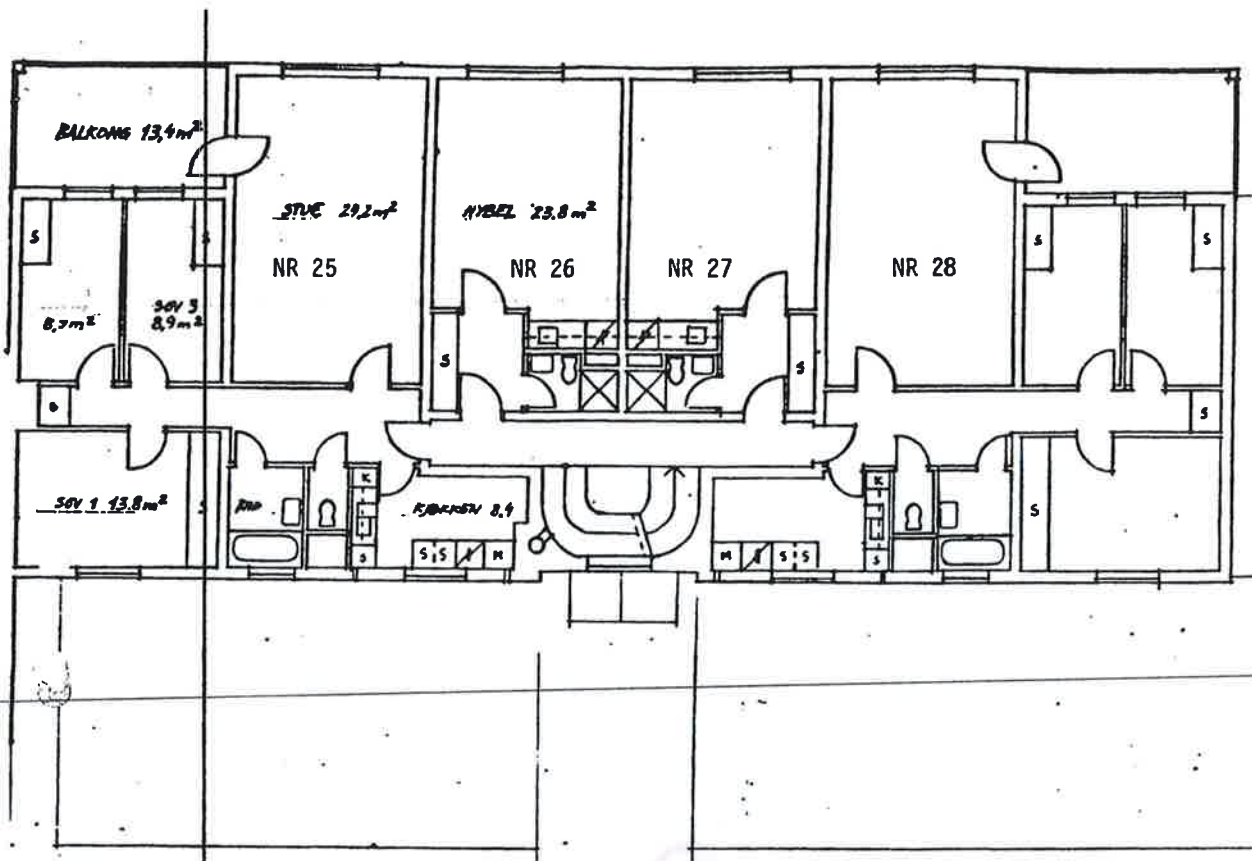


NR 29	NR 30	NR 31	NR 32
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20
Kjeller			NR 33

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBEN 17	
STORGT.49-OSLO		PLAN 2. ETASJE	
TEL.: 20 05 35	MÅL	1:100	7
DATA 2011-03	SEN 12	GODKJ	UTB
LOKALISERING		HS-KODE	PAG NR

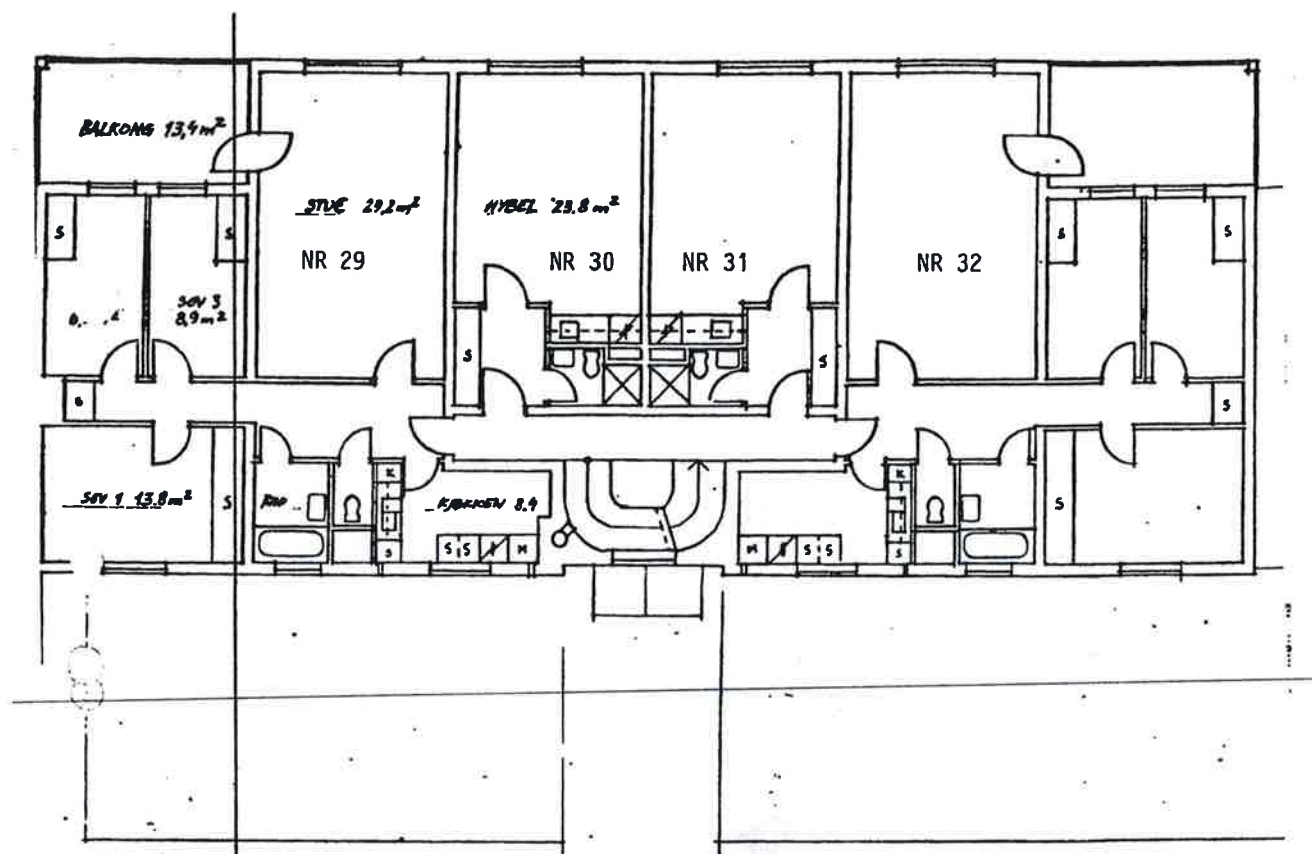


NR 29	NR 30	NR 31	NR 32	X
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28	
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24	
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20	
Kjeller				NR 33

Leilighetsoversikt
Satt fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABEN 17			
PLAN 3. ETASJE					
STORGT. 49 OSLO		MÅL		8	
TEL.: 20 05 35		1:100			
DATE	SIGN	BRUK	LOKALISERING	NS-KODE	FAG NR
2011-03	LR				UTB



NR 29	NR 30	NR 31	NR 32	X
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28	
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24	
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20	
Kjeller				NR 33

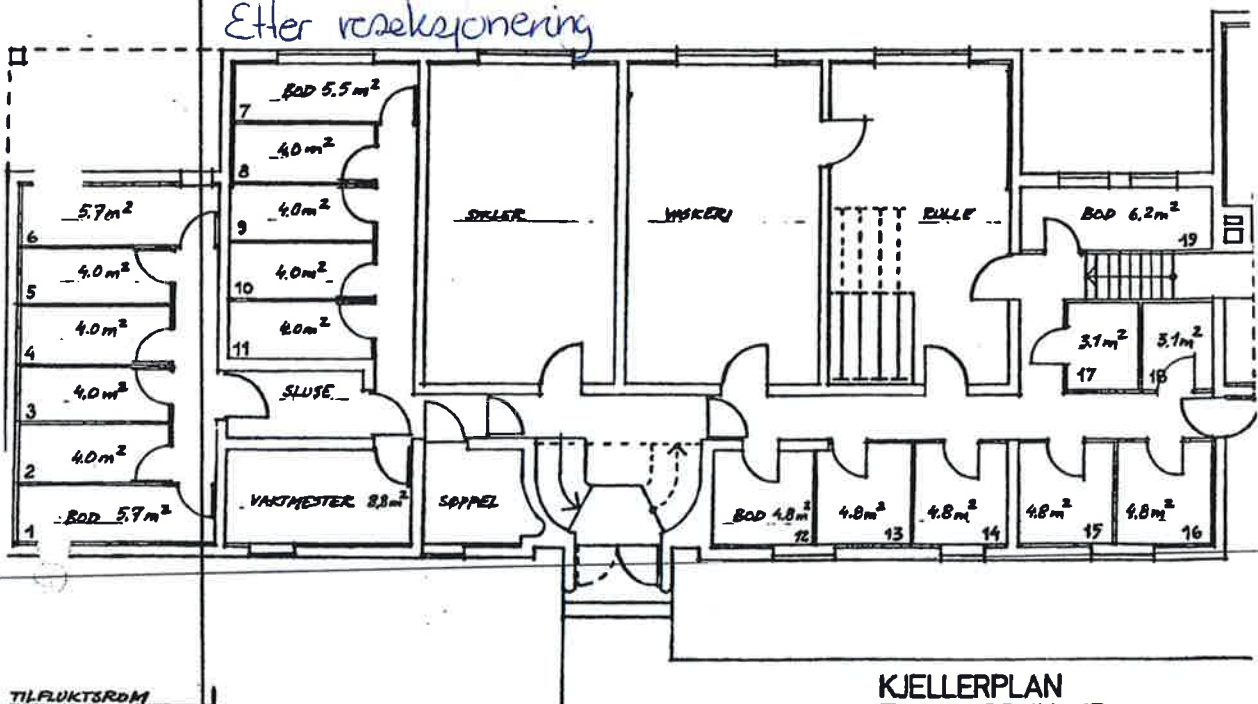
Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABEN 17			
PLAN 4 .ETASJE					
STORGT.49-OSLO	TEL.: 20 05 35	MAK	1:100		9
DATO 24-11-83	SIGN <i>LR</i>	GODKJ	LOKALISERING	NS-NODE	FAG NR
					UTB

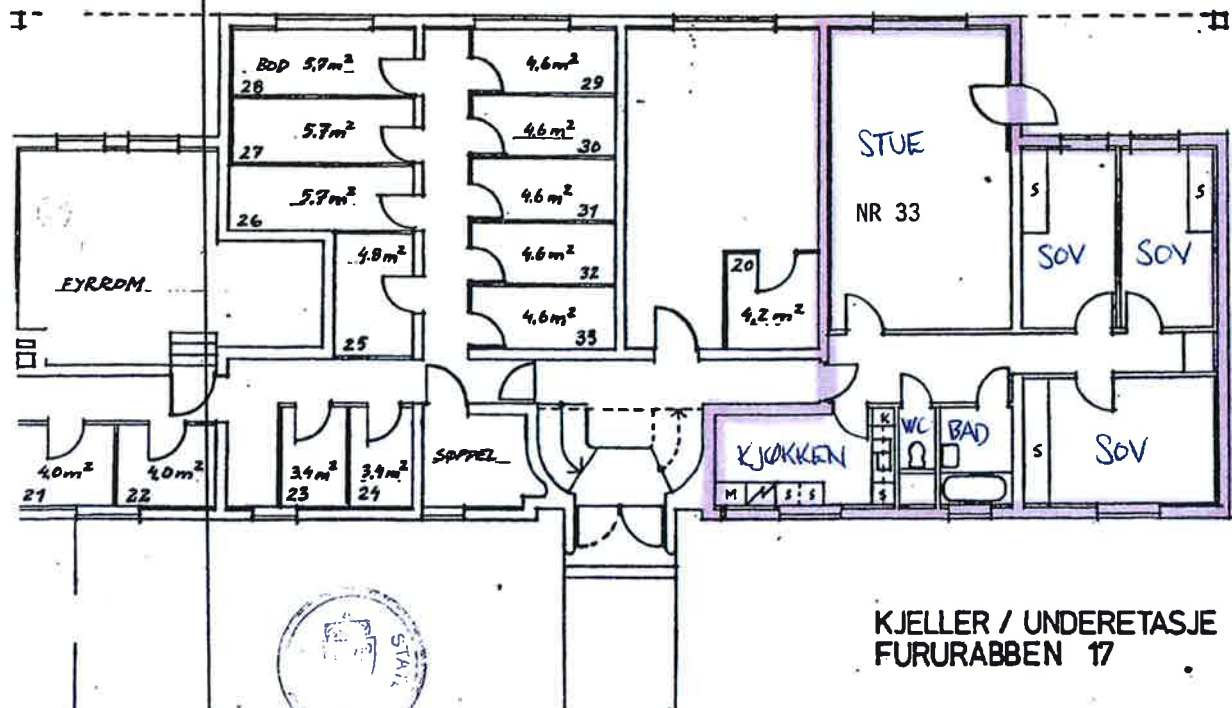
Dok 4451473

Etter reaksjonering



TILFLUKTSROM
56 PERSONER

KJELLERPLAN
FURURABEN 15



KJELLER / UNDERETASJE
FURURABEN 17

NEDFOTGRAFER

asplan
PROSJEKT

FURURABEN 15 OG 17
PLAN KJELLER / UNDERETASJE

STORGT.49-OSLO
TEL: 20 05 35

1:100

1

DOK 4451471

Vedlegg til punkt 2 i søknad om reseksjonering for Eikaheim Boligsameie

Supplerende opplysninger om eiendommen

Sameiets eiendom består av gnr. 34 bnr. 201, ideell eierandel på 1/3 i gnr. 34 bnr. 286, og ideell eierandel på 40/209 av gnr. 35 bnr. 102, i Bærum kommune. Ved seksjonering tinglyst 05.12.1983 ble det gjort unntak fra regelen om at seksjonering kun kan omfatte én grunneiendom i eierseksjonsloven av 1983 § 5 nr. 1.

Dato

2/5-19

Innsenders underskrift



Dok: 4500 426

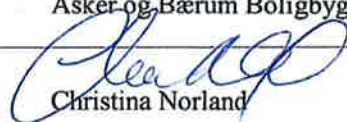


ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Det bes om at Eikaheim Boligsameie tinglyses som hjemmelshaver til den nye seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 19 andre ledd: «*Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.*» Det er vedtatt i sameiet å selge boligen, en prosess som blir betydelig enklere med sameiet som hjemmelshaver fremfor samtlige seksjonseiere.

Dersom det er spørsmål bes de rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag



Christina Norland
prosjektutvikler
tlf: 93 82 54 12 / e-post: cn@abbl.no

Dok: 4471080

EIKAHEIM BOLIGSAMEIE

Til seksjonseierne

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tirsdag 26. mars 2019 kl. 18:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Eikaheim Boligsameie.
Til stede var 15 seksjonseiere, 5 fullmakt, totalt 20 stemmer
Fra ABBL møtte forretningsfører Christian Dahl-Andersen

Følgende saker ble behandlet:**1. Konstituering**

- a) Valg av møteleder: Anne Kallåk
- b) Valg av protokollfører: Christian Dahl-Andersen
- c) Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen: Jørgen Trømborg og Kari Balsgård Johnsen
- d) Godkjenning av innkallingen datert 15.mars 2019

Vedtak: Godkjent**2. Styret informerer 2018****Forslag til vedtak:** Tas til orientering**Vedtak:** Godkjent**3. Årsoppgjøret 2018 og i den forbindelse spørsmålet om disponering av årets overskudd****Forslag til vedtak:** Årets overskudd på kr. 230 095,- overføres udekket tap**Vedtak:** Godkjent**4. Godtgjørelse til styret****Forslag til vedtak:** Kr. 75 000,- til intern fordeling**Vedtak:** Godkjent**5. Forslag fra styret - Nytt fyringssystem i Eikaheim sameie****Begrunnelse:**

Sameiet har vannbåren varme, det er radiatorer i alle leiligheter og felles varmt vann. Vannet varmes opp av en fyrkjele i kjelleren. Det ble fyrst med fossil olje fram til sommeren 2015, da ble oljetanken byttet og det har blitt fyrst med bio-olje siden.

Fyring med bio-olje har etter hvert blitt en veldig dyr løsning for beboerne, oljen har økt betydelig i pris og er av en slik kvalitet at fyrkjelen jobber tungt og må ha hyppig service.

Styret jobber for å få en bedre og billigere løsning for oppvarming. I dette arbeidet har styret knyttet til seg Jørn Strømholm fra firmaet Grønn Teknologi Norge og Odd Røyne i et forprosjekt.

Forprosjektet innebærer analyse av energibehovet i sameiet, innhenting av informasjon og anbud på fyringssystem som bruker bergvarme som varmekilde. Fem firmaer har kommet med tilbud på arbeidet. Forprosjektet har også vurdert solvarme som en aktuell varmekilde i tillegg til bergvarmepumpe. Etter nøye vurdering ser det ut som om det er lite å tjene økonomisk på solvarme pr. i dag. Dette kan endre seg i løpet av få år ved for eksempel økning i strømprisen.

Slik det er i dag, går 39 % av fellesutgiftene i sameiet til oppvarming og varmtvann. For en stor leilighet utgjør dette 1700 pr. måned. Dette er medregnet faste månedlige fyringsutgifter, ekstra innbetalinger gjennom året, ekstraservice på fyren og vaktmestertjenester. Ved overgang til bergvarmepumpe vil fyringsutgiftene bli mer enn halvert.

Styret har sendt ut informasjon via e-post til alle beboere om prosjektet. Tirsdag 26.februar ble det arrangert et eget informasjonsmøte, 21 beboere møtte fram. Jørn Strømholm og Odd Røyne informerte og svarte på spørsmål.

Forslag til vedtak: Årsmøtet 26. mars 2019 gir styret fullmakt til å igangsette og installere nytt fyringssystem i boligsameiet i løpet av sommer / høst 2019, velge entreprenør, samt undertegne nødvendige dokumenter for å få gjennomført prosjektet. Fyringssystemet blir et bergvarmepumpeanlegg som er forberedt for å koble til solvarme senere når/hvis dette viser seg økonomisk lønnsomt. Prosjektet er priset til ca. 2.200 000 kroner

Vedtak: Godkjent

6. Forslag fra styret

Begrunnelse:

Slik styret ser det, foreligger det to muligheter for å finansiere nytt fyringssystem.

Alternativ 1: Finansiering med opptak av banklån

Forslag til vedtak: Årsmøte avholdt 26. mars 2019 gir styret fullmakt til nødvendig låneopptak, begrenset til kr. 2 500 000,-, velge låneinstitusjon, samt undertegne nødvendige dokumenter. Husleien øker da med ca. 600 kroner for en stor leilighet. Sameiets fellesgjeld øker til 4 200 000. Fyringstiftene reduseres med ca. 50 %. Leieinntektene for vaktmesterleiligheten beholdes.

Vedtak: Det ble ikke stemt over alternativ 1

Alternativ 2: Salg av vaktmesterleiligheten (2/3 – flertall)

Funksjonen til vaktmesterleiligheten var i sin tid å gi husrom til en ansatt vaktmester. Denne funksjonen har med årene falt bort og leiligheten leies ut på det åpne marked. To forskjellige meglere antyder muntlig en salgspris på rundt 4 000 000 for leiligheten solgt slik den står i dag. Ved å selge leiligheten vil sameiet fullfinansiere det nye fyringssystemet. Det kan også gi økonomi til å ruste opp i hagen, finansiere el. bil parkeringsplasser og betale ned på det lånet vi allerede har. Før et evt. salg må leiligheten reseksjoneres. Utgifter til megler og til reseksjonering kommer til fratrekk i salgssummen. Salget er skattepliktig for den enkelte seksjonseier beregnet etter eierbrøk og botid.

Boligmarkedet er alltid vanskelig å vurdere. Det kan se ut som om det nå er en gunstig tid for salg. Lånerenten er relativt lav og boligprisene høye. Om noen år kan det være omvendt, vi kan da sitte med et lån med en høy rente og en leilighet som har sunket i verdi.

Forslag til vedtak: Årsmøte avholdt 26. mars 2019 gir styret fullmakt til å igangsette og gjennomføre reseksjonering og salg av vaktmesterleiligheten, velge eiendomsmegler samt undertegne nødvendige dokumenter for å få gjennomført salget av vaktmesterleiligheten.

Vedtak: Godkjent (19 for / 1 mot)

7. Forslag fra styret**Begrunnelse**

Hvis årsmøtet vedtar med 2/3 flertall at vaktmesterleiligheten skal selges, trenger sameiet en mellomfinansiering. Når søknad om reseksjonering sendes inn, har Bærum kommune 12 ukers frist på å behandle saken. Derfor kan salget dra noe ut i tid.

Forslag til vedtak:

Årsmøte avholdt 26. mars 2019 gir styret fullmakt til nødvendig låneopptak, begrenset til kr. 2 500 000,-, velge låneinstitusjon, samt undertegne nødvendige dokumenter for å finansiere arbeidet med nytt fyringssystem i tiden før salget av vaktmesterleiligheten realiseres.

Vedtak: Godkjent

8. Budsjettforslag 2019

Budsjettet er satt opp under forutsetning av justering av felleskostnadene pr. 01.01.19 med 3,5 %, og et forventet resultat i 2019 på kr. 202 695,-. Avdrag på lån ca. kr. 98 000,- omfattes ikke av budsjettet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2019 tas til orientering

Vedtak: Godkjent

9. Valg

Styreleder:	Anne Kallåk	valgt for 1 år
Styremedlem:	Marta Knutsen	valgt for 1 år
Styremedlem:	James Watts	valgt for 1 år
Styremedlem:	Andreas Strøm	valgt for 1 år
Varamedlem:	Børge Sørensen	valgt for 1 år
Varamedlem	Caroline Forsgren	valgt for 1 år

1 delegert m/vararepresentant til generalforsamlingen i ABBL (1 år):

Anne Kallåk og Andreas Strøm

Pr. 3. april og før protokollen ble skrevet valgte Caroline Forsgren å trekke seg fra styret.

Samtlige valgt ved akklamasjon.

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Protollen ble lest opp på møtet.

Årsmøtet ble hevet kl. 19:15

Det ble avholdt beboermøte etter årsmøtet.


Anne Kallåk


Jørgen Trømborg


Kari Balsgård Johnsen

Christian Dahl-Andersen
forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag Ba

Postboks 385

1301 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

19/9867 - 19/132568/IANDE

13.06.2019

Adresse - Tiltak: Fururabben 15 og 17 - Eikaheim Boligsameie - reseksjonering
Gnr/Bnr: 34/201
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Vedtak om reseksjonering - av Fururabben 15 - 17

Med hjemmel i § 13 i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65 godkjenner kommunen søknaden om reseksjonering. Den planlagte reseksjoneringen fremgår av:

Godkjent skjema, kart og plantegninger:	
Begjæring om reseksjonering	4451470
Kopi av vedtatt seksjoneringssøknad med situasjonskart og plantegninger	4451472
Plantegning kjelleretasje	4451473
Supplerende opplysninger om eiendomem	4451471
Følgebrev	4451469
Årsmøte 2019.03.26 referat	4471080
34-201-orientering om hjemmel til ny seksjon	4500426

BEGRUNNELSE

Vi viser til søknaden om oppdeling i eierseksjoner mottatt 07.05.2019 .

Søknaden omfatter reseksjonering hvor vaktmesterleilighet som tidligere lå på fellesareal nå har fått snr. 33.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Eikmarka, område G, planID 1949119, vedtatt 09.08.1950

Reseksjoneringen tilfredsstiller vilkårene i eierseksjonsloven § 7 og kommunen godkjenner derfor søknaden.

Videre behandling

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 987760338
Bank:
Telefon: 67504463

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Seksjoneringsingen vil nå bli ført inn i matrikkelen. Etter at klagefristen på 3 uker på seksjoneringsvedtaket har gått ut, vil vi oversende saken til Kartverket for tinglysing. Dette følger av eierseksjonsloven § 17.

Annie XiuQin Chen
geodatasjef

Inghild L Andersen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0445 (Charlotte Gjeffe)
Vår referanse: 3264859/22139196
Bestilling: C3 2023-08-18 (3) 31

Dato
18.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30170	100	5.12.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	201	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

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
05.05.83 30170

HERREDSEKRIVEREN
ASKER OG BÆRUM

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

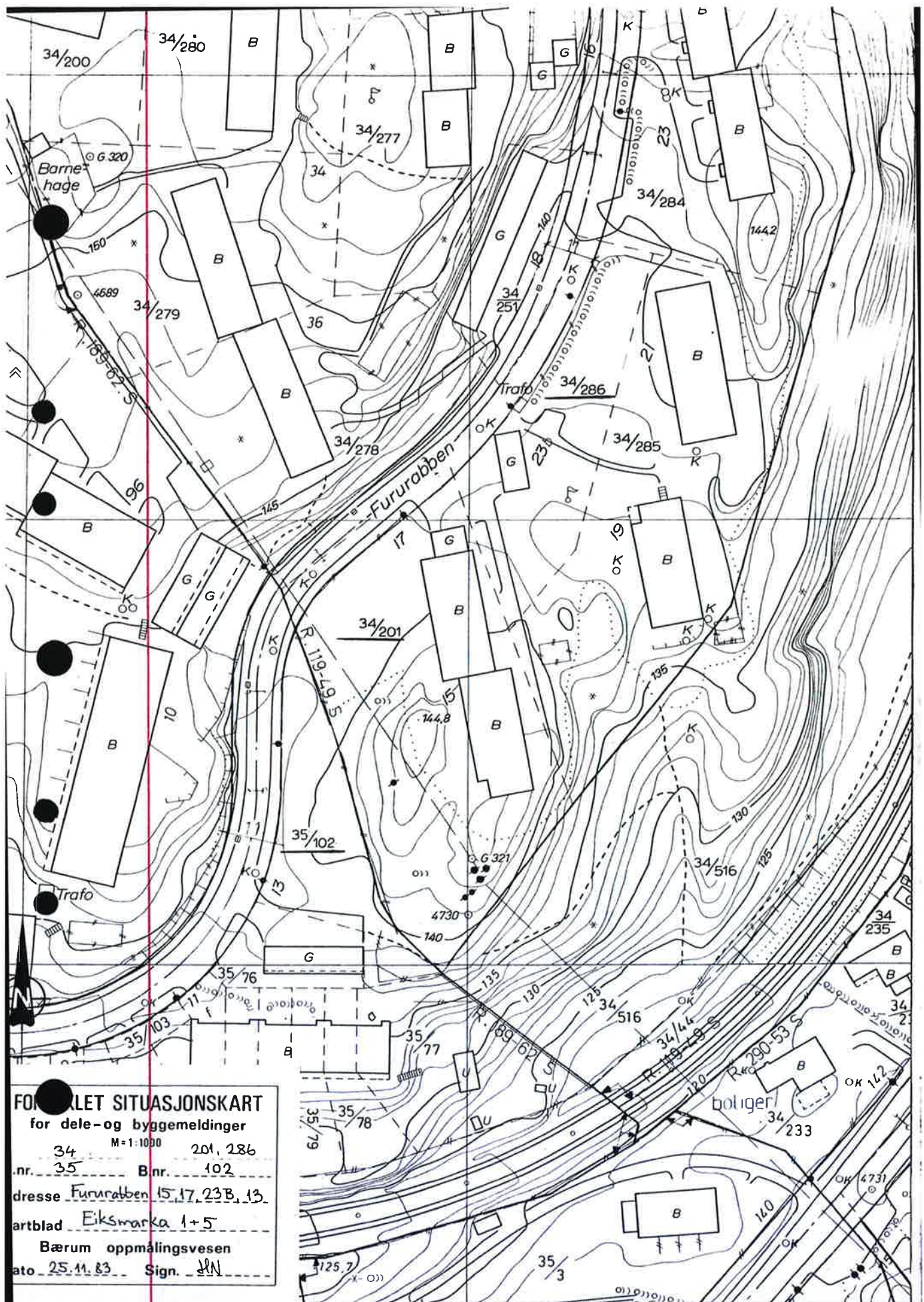
1. Eiendom	Gnr. 34	Bnr. 201	Fnr.	Kommune Bærum
2. Eier	Navn A/S Eikaheim III Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

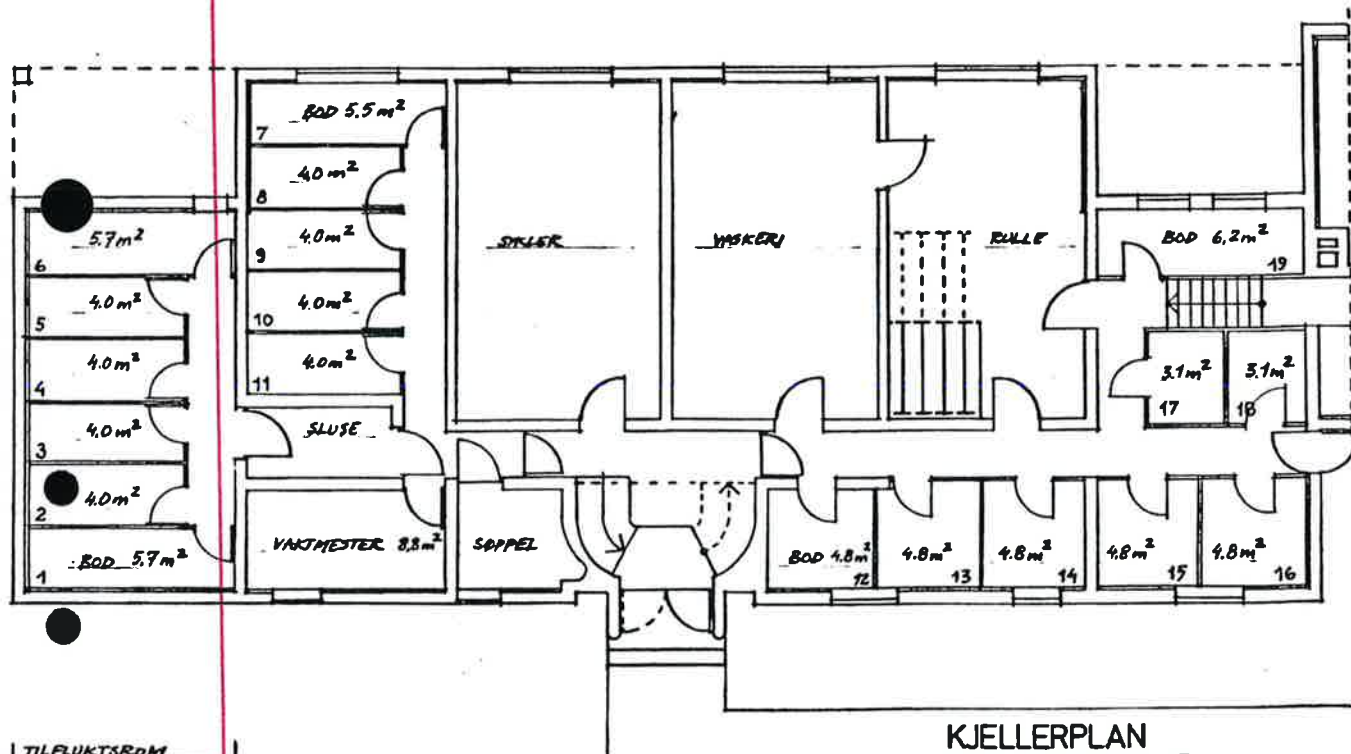
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
		1600			1600
1	2	3	1	2	3
1	B	70	21	B	70
2		30	22		30
3		30	23		30
4		70	24		70
5		70	25		70
6		30	26		30
7		30	27		30
8		70	28		70
9		70	29		70
10		30	30		30
11		30	31		30
12		70	32		70
13		70	33		
14		30	34		
15		30	35		
16		70	36		
17		70	37		
18		30	38		
19		30	39		
20		70	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1600
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
A/S Eikaheim III eier iddel andel på 1/3 av gnr. 34, bnr. 285 og 40/209 av gnr. 35, bnr. 102, henholdsvis friareal og garasjetomt knyttet til A/S Eikaheim III's eiendom gnr. 34, gnr. 201. Vaktmesterleilighet i kjeller (underetasje) skal eies av Sameiet. Garasjer skal eies av Sameiet.					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
01.12.83		FOR EIKAHEIM III A/S u.a. Augusta Dalen Ppne Synvick			
Sted		Frank Seebrøgen			
BERUM					

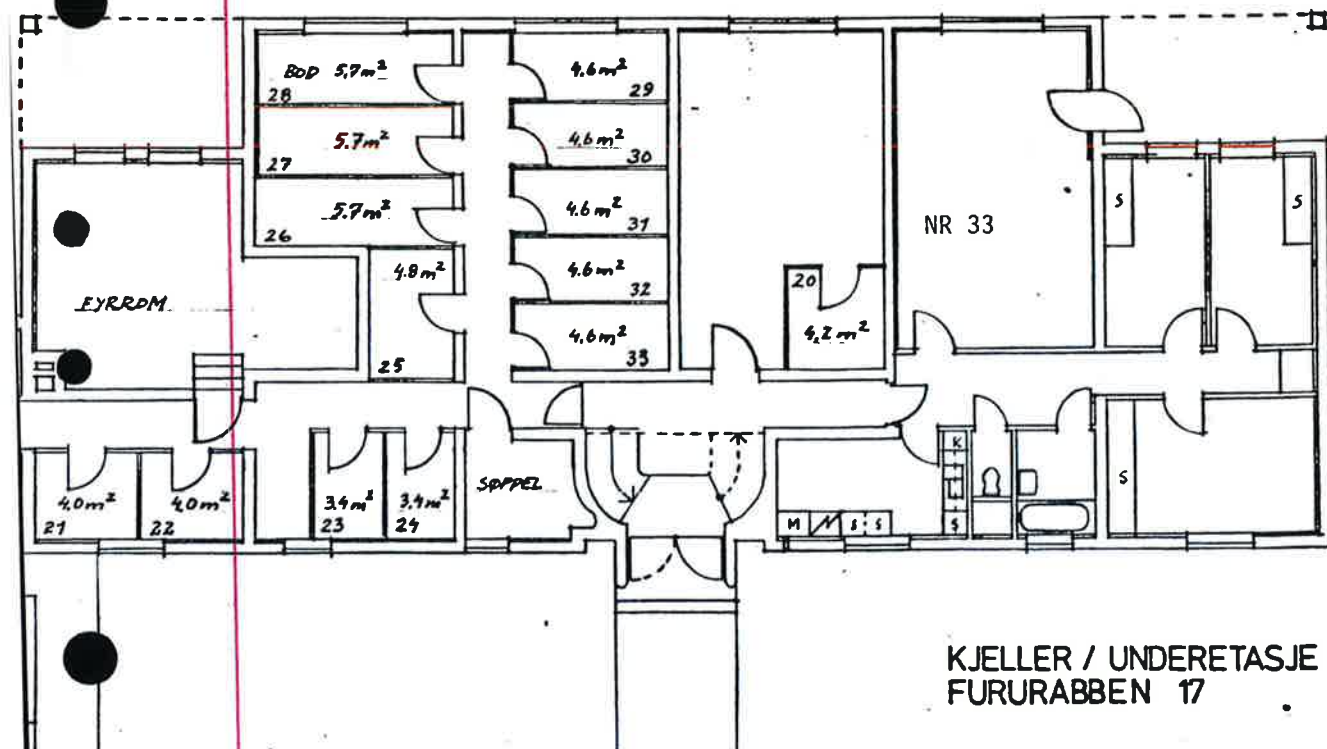
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Halfdan Bøhn	Klingenbergt. 7	42 71 10





KJELLERPLAN
FURURABEN 15



KJELLER / UNDERETASJE
FURURABEN 17

NEDFOTGRAFERET

asplan
PROSJEKT

FURURABEN 15 OG 17
PLAN KJELLER / UNDERETASJE

STORGT. 49 OSLO
TEL.: 20 05 35

MÅL 1:100

DATO 21-01-2021

SHM

ER

BOOK

LOKALISERING

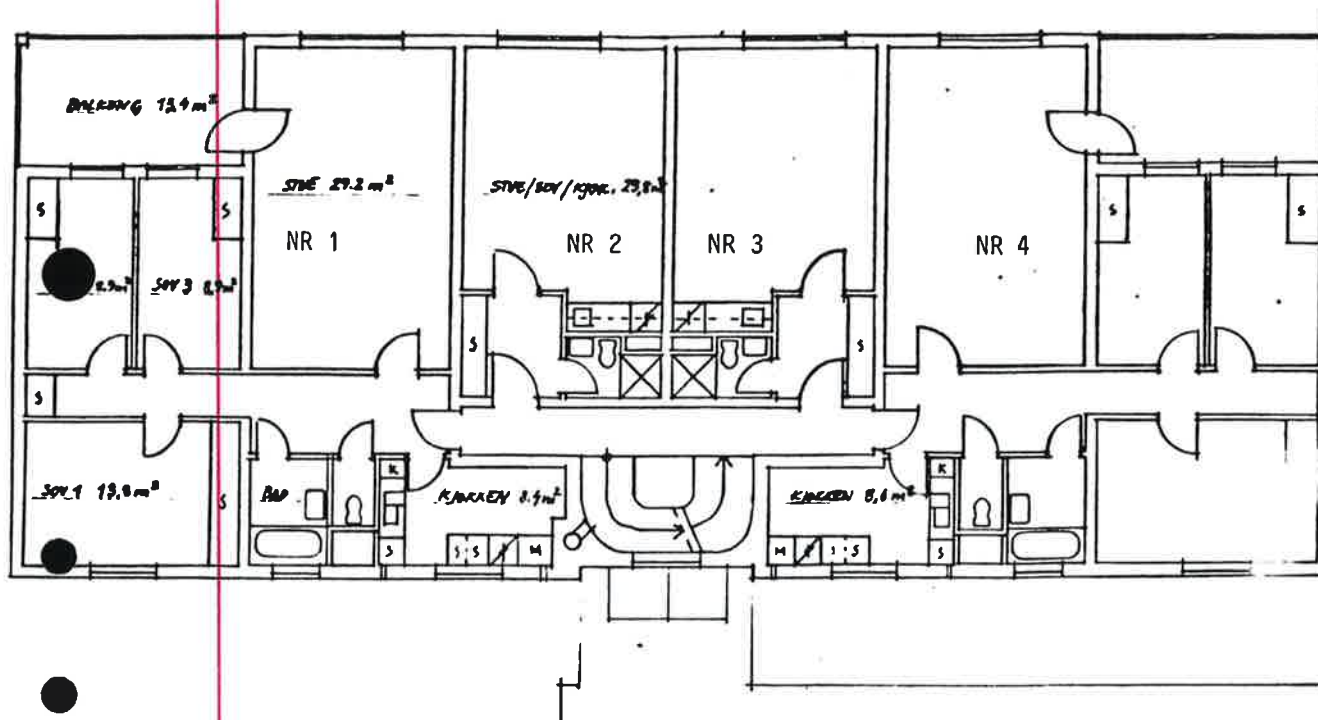
NS-KODE

FAG

NR

UTG

1



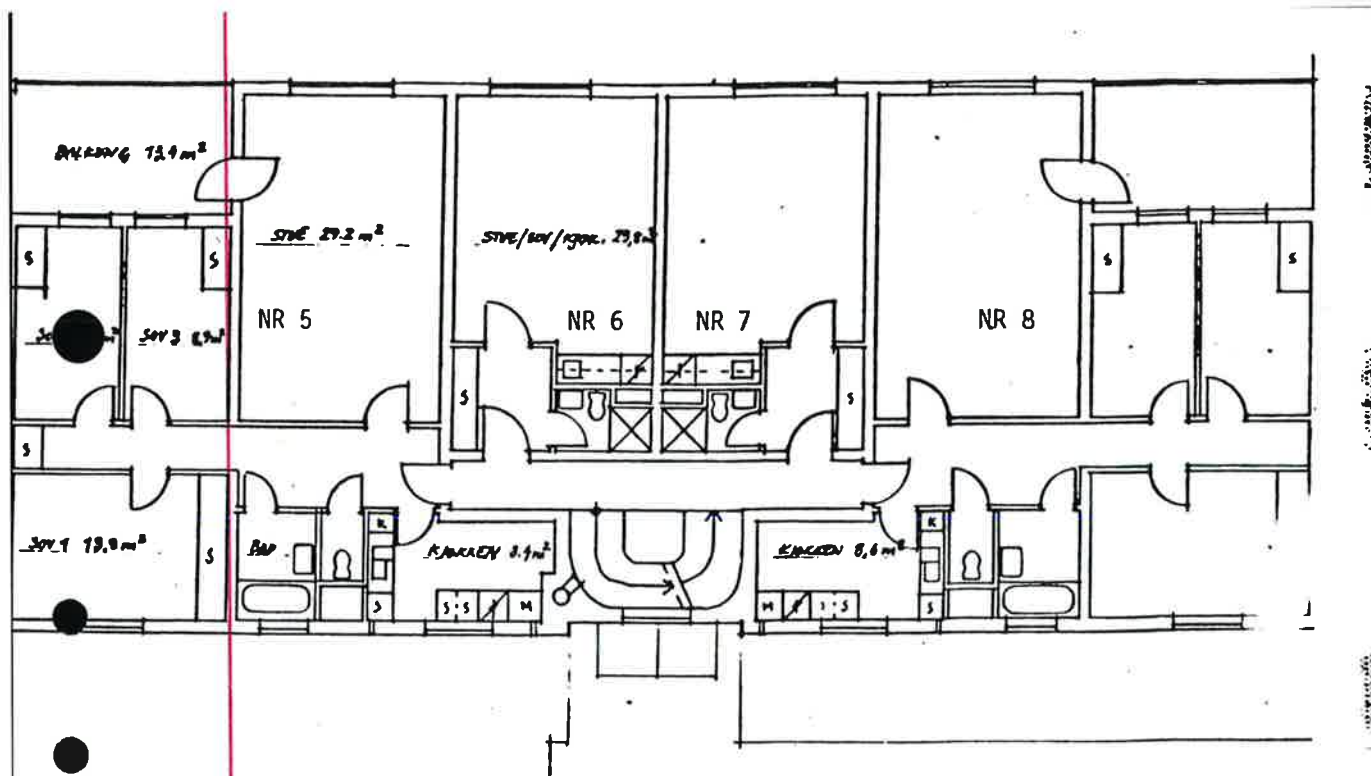
NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
NR 1	NR 2	NR 3	NR 4

Kjeller

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBEN 15 PLAN 1 . ETASJE			
STORGT.49 OSLO	TEL.: 20 05 35	MÅL	1:100		2
DATA 26.11.83	SIGN ER	BOOKJ	LOKALISERING	MS-KODE	FAG NR
					UTB



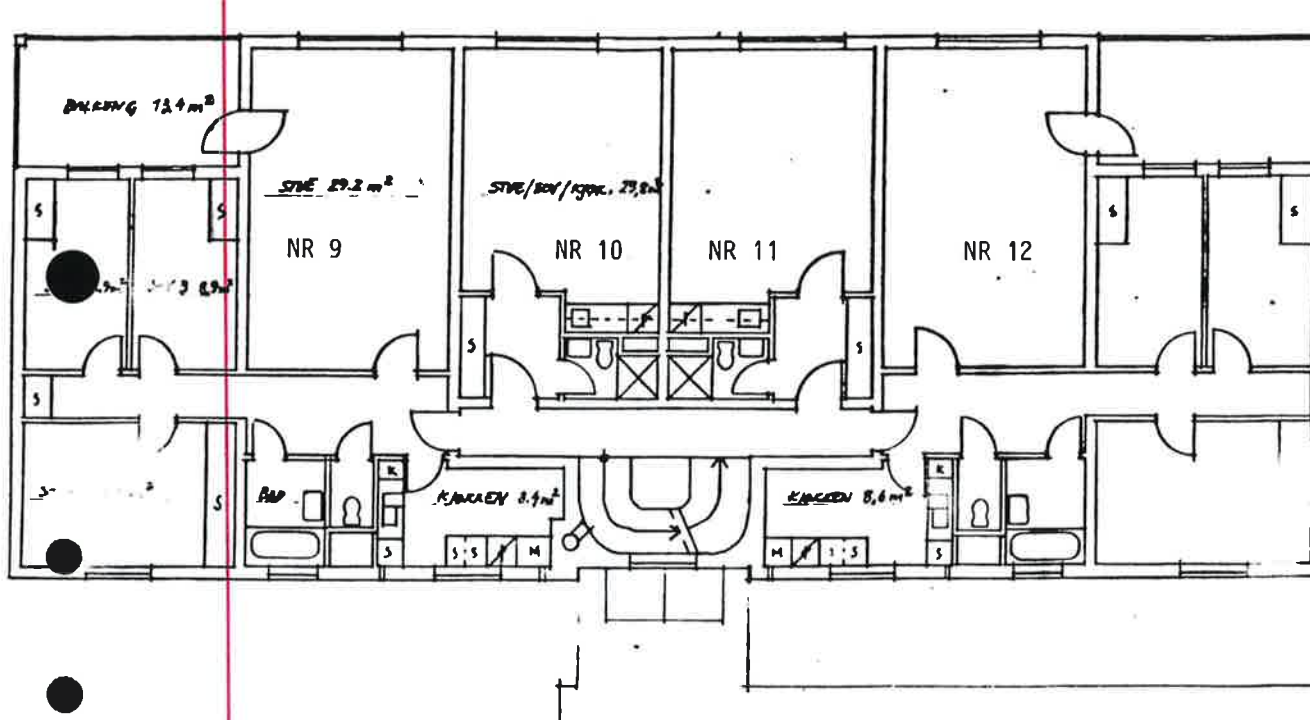
NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
NR 1	NR 2	NR 3	NR 4

Kjeller

 Leilighetsoversikt
 Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

		FURURABEN 15 PLAN 2 . ETASJE			
STORGT.49-OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL 1:100	3		
DATO 26/11-83	SIGN ER	GODKJ	LOKALISERING	NS-KODE	FAG NR
					UTB

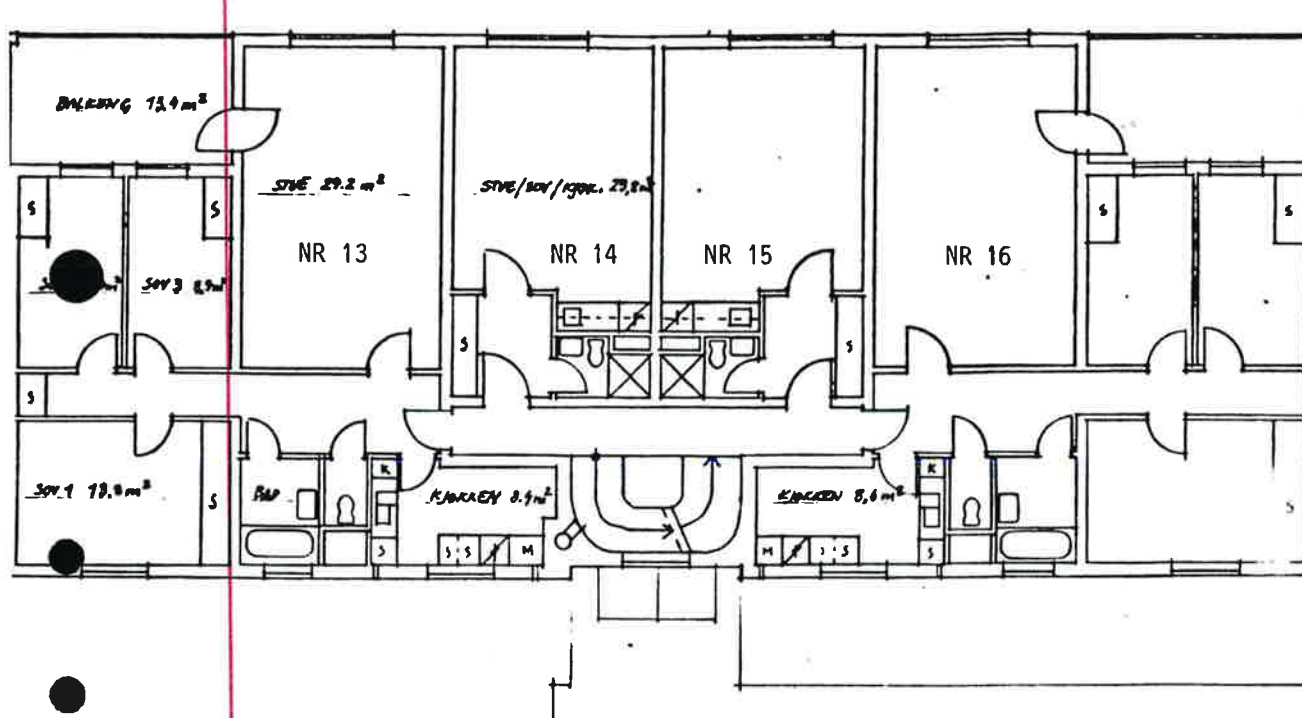


NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
NR 1	NR 2	NR 3	NR 4
Kjeller			

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBEN 15 PLAN 3. ETASJE			
STORGT. 49 OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL	1:100	4	
DATE 26.11.83	SIGN ER	BOOKJ	LOKALISERING	NS-RODE	FAG NR
				UTB	

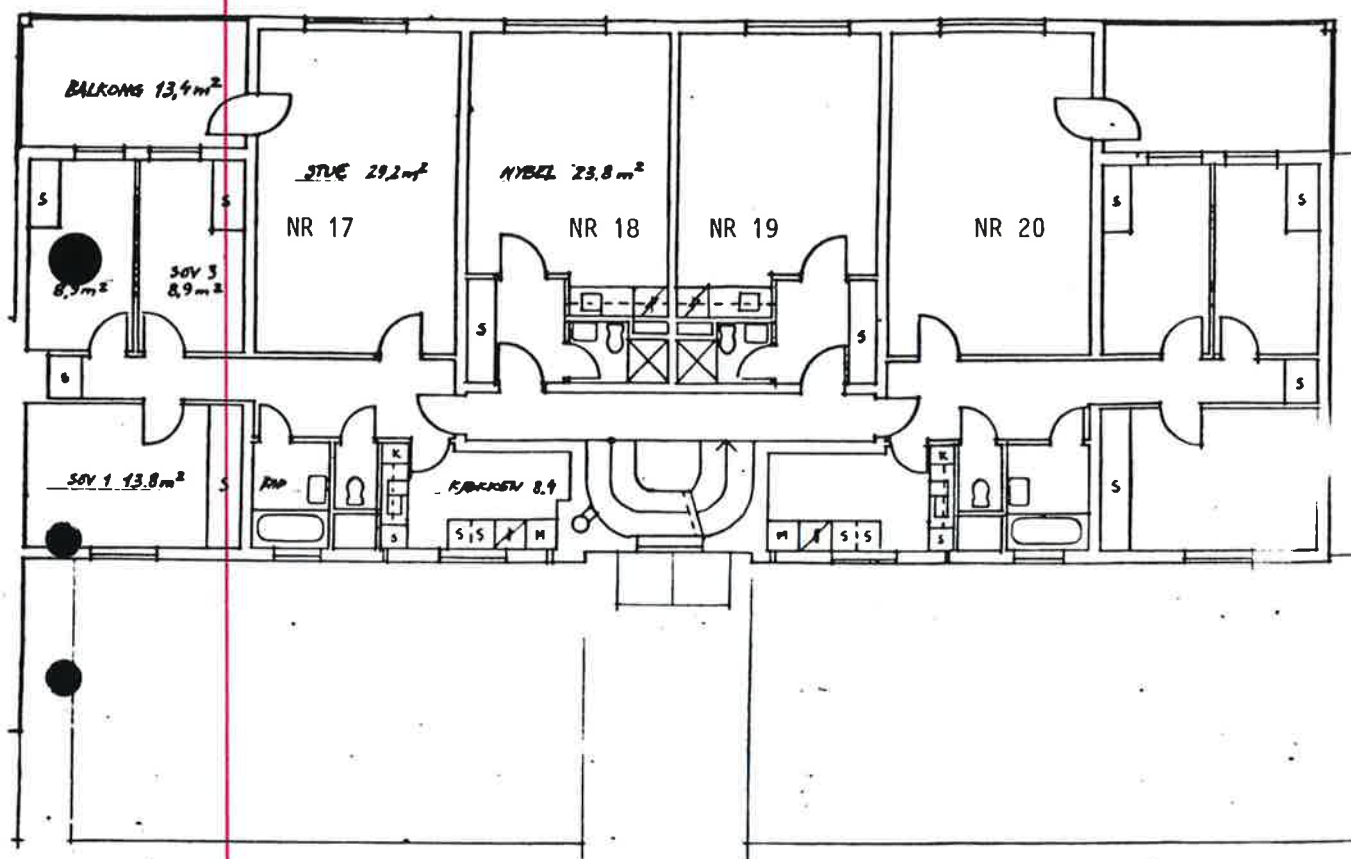


X	NR 13	NR 14	NR 15	NR 16
	NR 9	NR 10	NR 11	NR 12
	NR 5	NR 6	NR 7	NR 8
	NR 1	NR 2	NR 3	NR 4
	Kjeller			

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBEN 15			
		PLAN 4. ETASJE			
STORGT.49 OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL 1:100		5	
DATE 26/11/83	SIGN ER	SOOKJ	LOKALISERING	NS-KODE	UTB

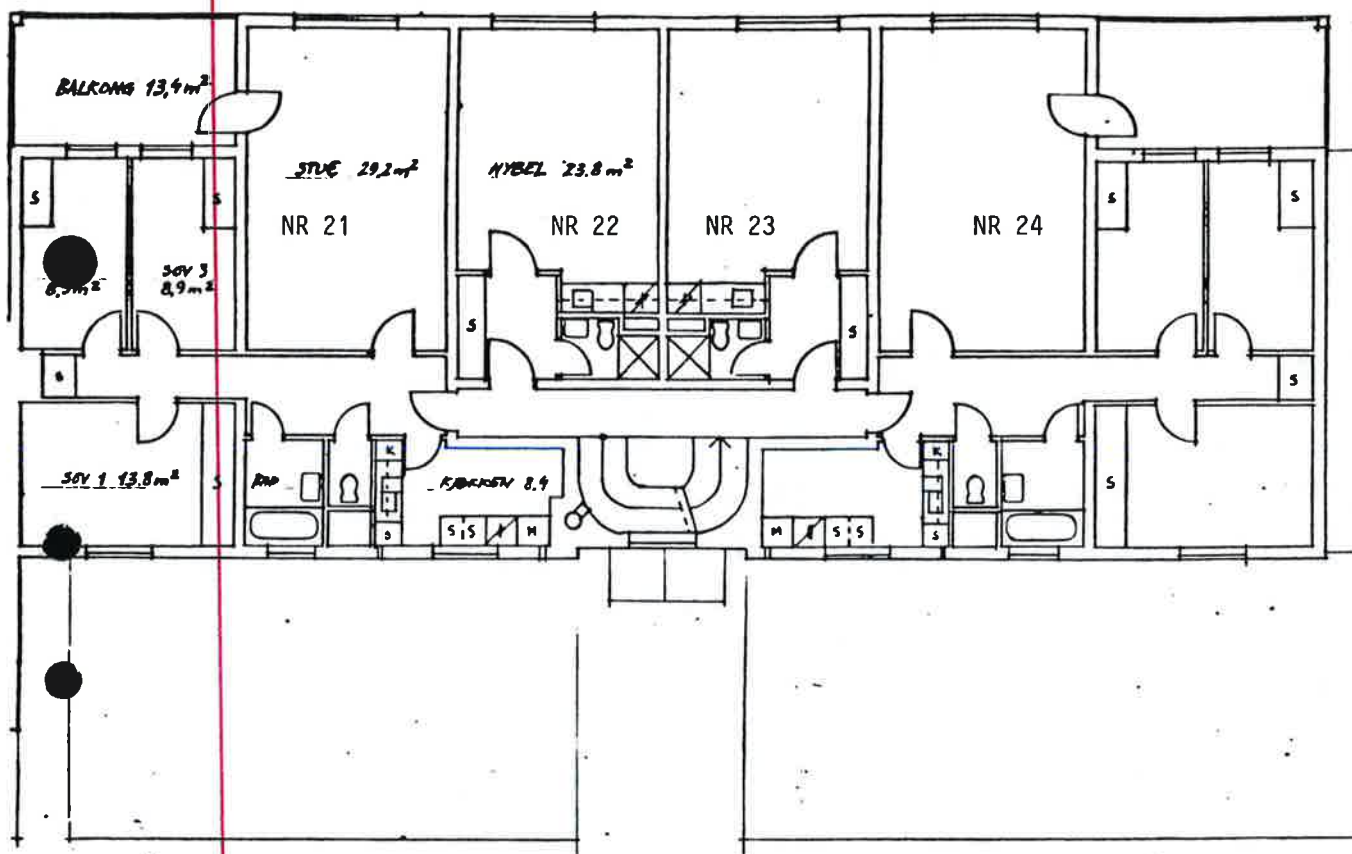


NR 29	NR 30	NR 31	NR 32
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20
Kjeller			
			NR 33

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBen 17 PLAN 1. ETASJE			
STORGT. 49 OSLO TEL.: 20 05 35		MÅL 1:100		6	
DATO 26.11.83	SIGN ER	GODKJ	LOKALISERING	NS-KODE	FAG NR
					UTG



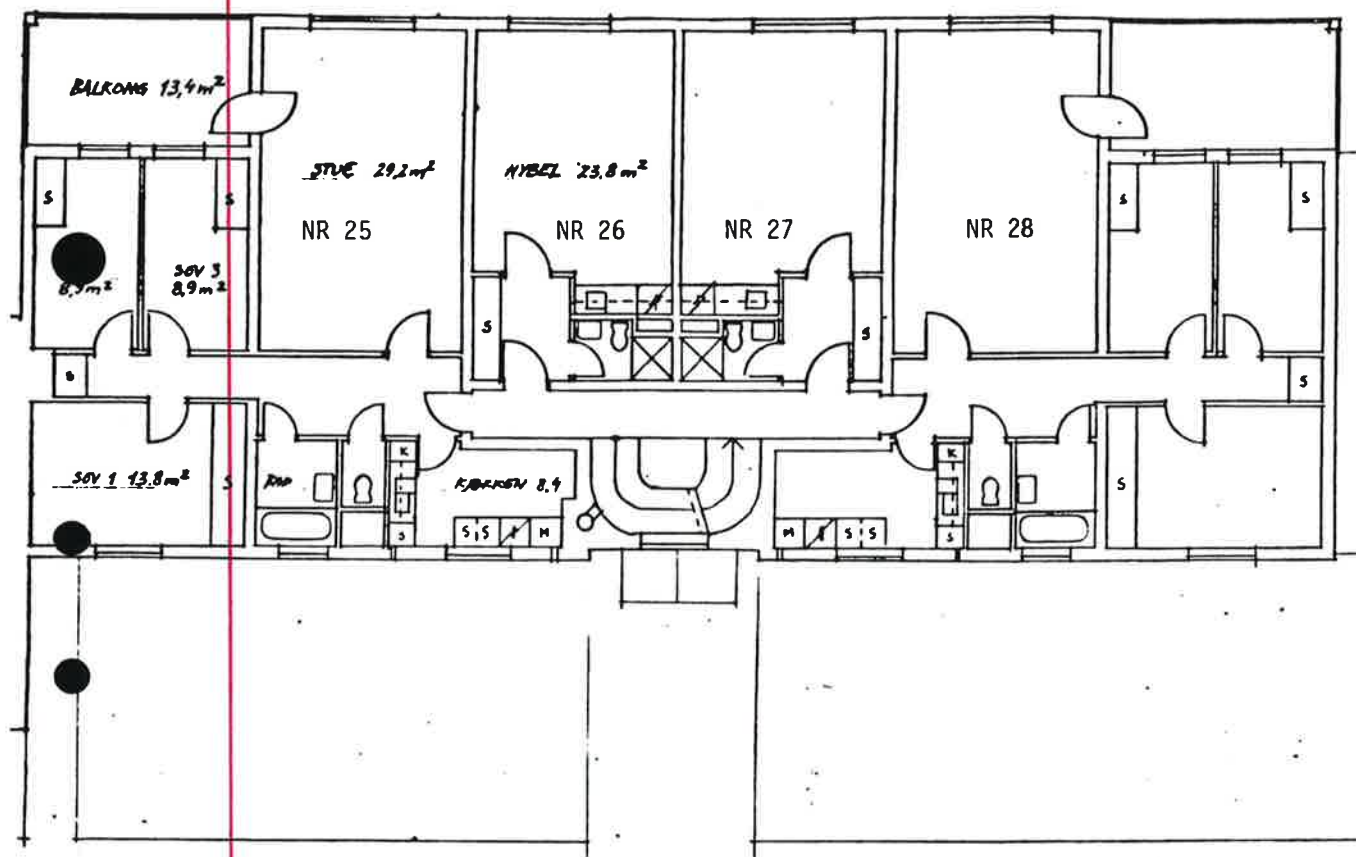
NR 29	NR 30	NR 31	NR 32
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20
Kjeller			NR 33

X

 Leilighetsoversikt
 Sett fra inngangside

NEDFOTOGRAFERT

		FURURABBEN 17 PLAN 2. ETASJE			
STORGT. 49 OSLO	TEL.: 20 05 35	MÅL	1:100		Z
DATA 20-11-03	SIGN <i>LR</i>	GODKJ.		LOKALISERING	NS-KODE FAG NR UTB

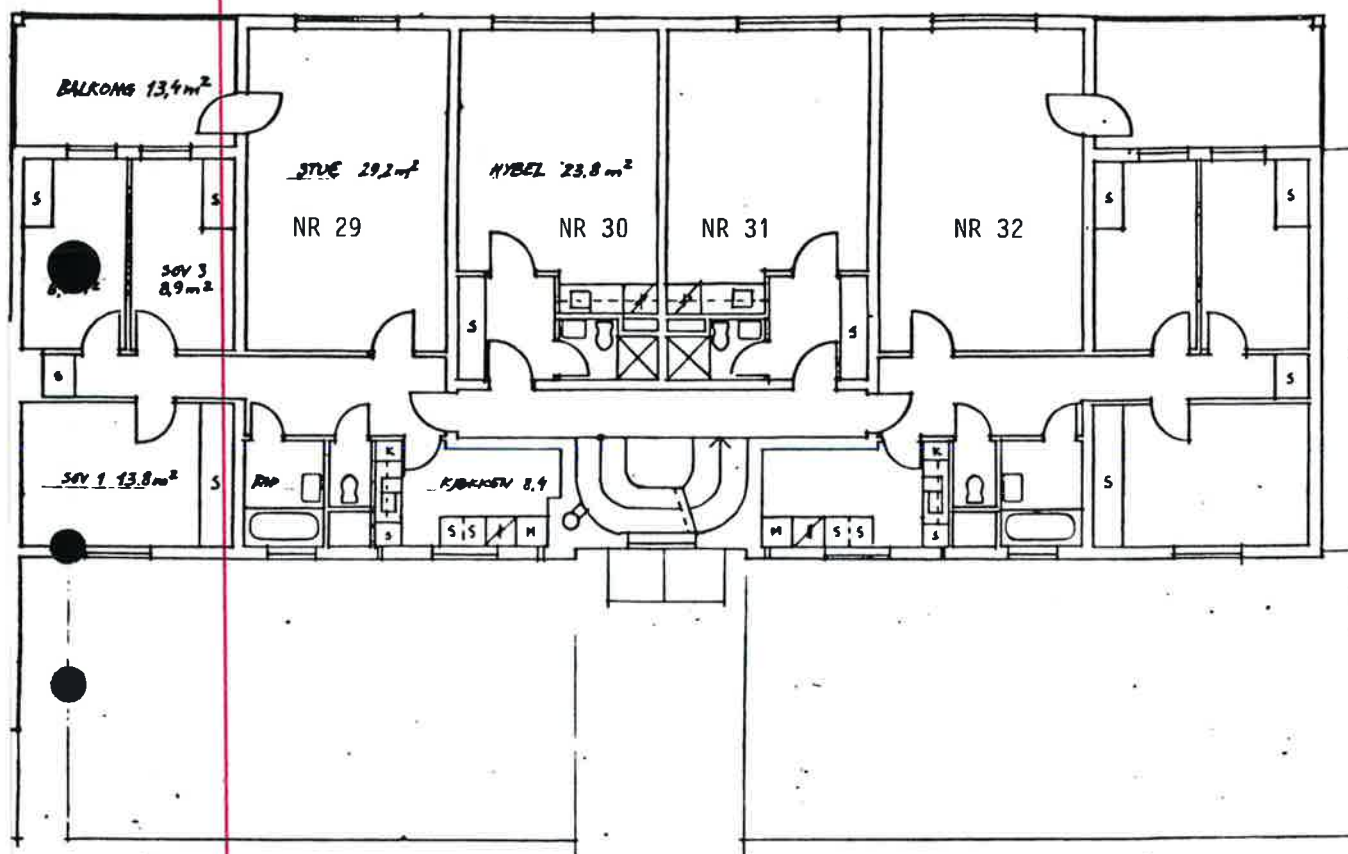


NR 29	NR 30	NR 31	NR 32
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20
Kjeller			NR 33

Leilighetsoversikt
Satt fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABEN 17	
PLAN 3. ETASJE			
STORGT. 49 OSLO	MÅL	1:100	8
TEL.: 20 05 35	GODKJ	LOKALISERING	NS-KODE
DATE 2011-03	SIGN <i>LR</i>	FAG	NR
		UTG	

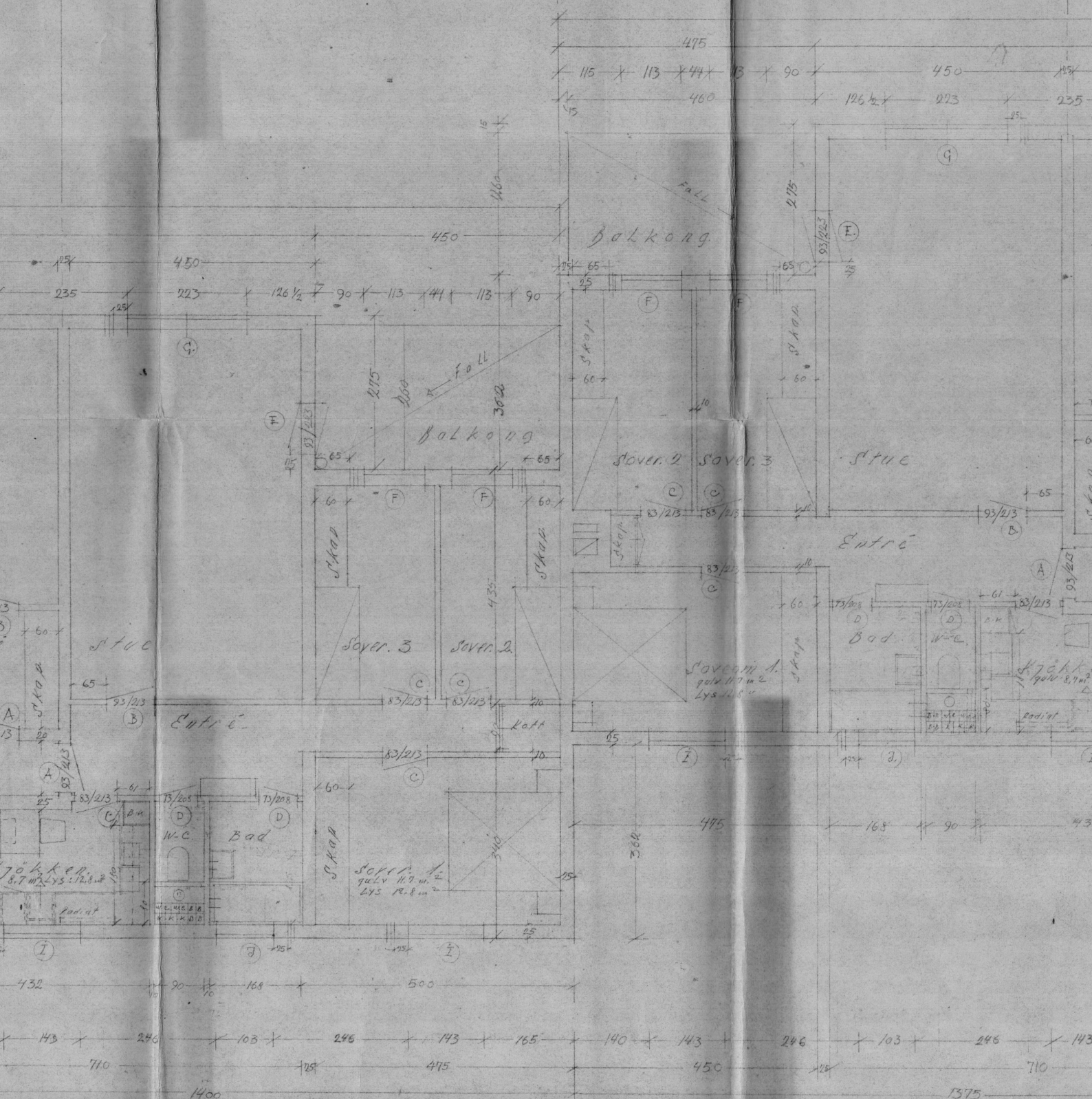


NR 29	NR 30	NR 31	NR 32	X
NR 25	NR 26	NR 27	NR 28	
NR 21	NR 22	NR 23	NR 24	
NR 17	NR 18	NR 19	NR 20	
Kjeller				NR 33

Leilighetsoversikt
Sett fra inngangsside

NEDFOTOGRAFERT

asplan PROSJEKT		FURURABBEN 17			
		PLAN 4 . ETASJE			
STORGT.49-OSLO		MÅL		1:100	
TEL.: 20 05 35				9	
DATE	SIGN	600KJ	LOKALISERING	NS-KODE	FAG NR
20-11-03	LR				UTB



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fururabben 15, 1361 ØSTERÅS

 BÆRUM kommune

 gnr. 34, bnr. 201, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 25.04.2024

Oppdragsnr.: 13724-1570

Referansenummer: JT1718

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen

Uavhengig Takstingeniør

stian@bagroen.no

957 59 256



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med ramme og karmen i tre med 2-lags isolerglass.

Brann-/lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv med laminat og fliser.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Betongdekke som etasjeskiller.

Hvite slette dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeåret.
Gulv med terrazzo.
Vegger med fliser.
Himling med malte flater.
Fliser på vegger.
Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Dusjnise med veggmontert armatur og garnityr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter.
Lys under overskapene.
Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål.
Laminatplate mellom over og underskap.
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber.
Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Lufting og stakemuligheter er ikke påvist.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles sentralvarmeanlegg.
Felles varmtvannsberedning i bygget.
Oppvarming med radiatorer.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

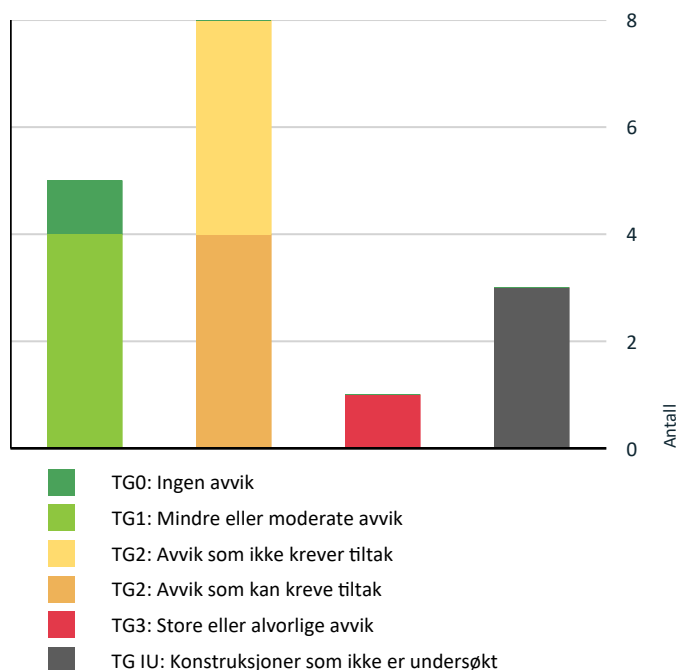
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

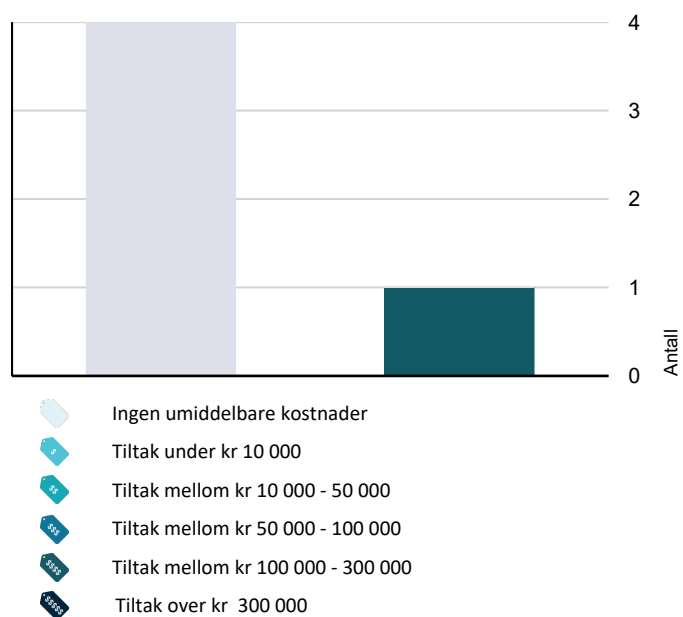
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken m/ alkove > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karmen i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et vindu subber i karm.

Det er en del oppsprekking av vindusbrett. Dette påvirker kun estetikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet har behov for noe justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Brann-/lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med laminat og fliser.

Overflater innvendige vegger med malte flater.

Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe bom under enkelte fliser på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Overflater fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Hvite slette dører fra byggeåret.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeåret.

Gulv med terrazzo.

Vegger med fliser.

Himling med malte flater.

Fliser på vegger.

Gulvstående klosett.

Servantinnredning med underskap.

Overskap med speil.

Dusjnisje med veggmontert armatur og garnityr.

Fall:

Det ble registrert fall mot sluk.

Det ble benyttet laser hvor tilfeldige og tilgjengelige valgte punkter ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Sluk:

Sluk i støpejern.

Eldre sluk i støpejernssluk uten innfesting for membran eller gulvbelegg.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk.

Tilluft via spalte under dørbladet.

Utstyr:

Det drypper fra dusjhodet.

Lyset på overskap har dårlig kontakt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 gis som en automatisk konsekvens av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid og at det ikke er tilfredsstillende dagens krav til våtrom.

Materialer som sluk i støpejern kan korrodere over tid, og dette er forbundet med stor sannsynlighet for lekkasjer eller svikt, spesielt da det er vanskelig å sikre en tett overgang mellom membran og sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte fra denne byggetiden.

Det må påregnes at våtrommet er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ ALKOVE

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter.
Lys under overskapene.
Benkeplate i tre med nedfelt kum i stål.
Laminatplate mellom over og underskap.
Opplegg for oppvaskmaskin/vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på benkeplaten, samt noe svertesopp foran oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ ALKOVE

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.

Stoppekran er plassert i kjelleren. Stoppekran er ikke testet da den stenger vannet i flere enheter, opplyser eier.

Årstell: 1959

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Lufting og stakemuligheter er ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken.
Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon med naturlig avtrekk.

Naturlig oppdriftsventilasjon var vanlig da bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjonen forbedres. Det er imidlertid sameiets ansvar å vurdere om tiltak som dette om er nødvendig og økonomisk rasjonelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Varmesentral

Tilstandsrapport

Felles sentralvarmeanlegg.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

! TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsberedning i bygget.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

! TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ikke utført noe etter eier har overtatt. Ukjent når evt tidligere eiere.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på opprinnelig anlegg, anbefales det en utvidet gjennomgang av det elektriske anlegget.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	31			31			31
Kjeller		4		4			4
SUM	31	4					35
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken m/ alkove		
Kjeller		Bod nr. 10. Boden er ca. 3,8 m ² .	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde i stuen er ca. 2,39 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Satt opp alkove på stue/kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget tilfredsstillende ikke dagens krav til rømningsvei, det er kun registrert utgang via et trapperom. Hvis bygningen ikke har sprinkelanlegg og kun har ett trapperom må dette være bygget slik at det oppfyller spesielle tekniske krav iht dages krav. Brannsikkerhetprosjektering er komplisert og sammensatt, og undertegnede har ikke spesialkompetanse på dette feltet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Stian Bagroen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	201		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fururabben 15

Hjemmelshaver

Frøysok Maria Nyborg

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JT1718>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SAMEIEVEDTEKTER

for

EIKAHEIM BOLIGSAMEIE

Disse vedtektene ble endret i årsmøte avholdt den 07. juni 2000, 19. mai 2005, 16. juni 2005, 23. mars 2017, 13 mars 2018, 21. mai 2020, 24. mars 2022 og 28. mars 2023

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Eikaheim Boligsameie.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 201 i Bærum med ideell eierandel på 1/3 i gnr. 34 bnr. 286 i Bærum, og 40/209 av gnr. 35 bnr. 102 i Bærum er ved begjæring av 01.12.1983, tinglyst 05.12.1983 oppdelt i selveierseksjoner.

Seksjonseierorganisasjonens formål er å sikre eiernes felles interessert og å administrere eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art.

Følgende vedtekter er vedtatt.

§ 2. Eier og eierandeler.

Eiendommen er del i 33 eierseksjoner. Deltakerne i Sameiet er eiere av seksjonene.

Nedenfor er angitt eierandeler som er knyttet til hver seksjon, angitt med brøkens teller. Brøkens nevner er i alle tilfeller 1670:

Seksjon nr. 1	70	Seksjon nr. 17	70
” ” 2	30	” ” 18	30
” ” 3	30	” ” 19	30
” ” 4	70	” ” 20	70
” ” 5	70	” ” 21	70
” ” 6	30	” ” 22	30
” ” 7	30	” ” 23	30
” ” 8	70	” ” 24	70
” ” 9	70	” ” 25	70
” ” 10	30	” ” 26	30
” ” 11	30	” ” 27	30
” ” 12	70	” ” 28	70
” ” 13	70	” ” 29	70
” ” 14	30	” ” 30	30
” ” 15	30	” ” 31	30
” ” 16	70	” ” 32	70
		” ” 33	70

Eier av eierseksjon på 70/1670 har eksklusiv bruksrett til stor leilighet på fire værelser og kjøkken.

Eier av eierseksjon på 30/1670 har eksklusiv bruksrett til liten leilighet/hybelleilighet.

§ 3

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Leiligheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre eiere. Til nærmere regulering av dette kan de fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Utendørsarealer, garasjer, parkeringsplasser, boder og fellesrom skal disponeres av sameiet. Hver eier av seksjon skal ha bruksrett til en bod.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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.

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

§ 4

Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Eieren har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eierskifte eller bortleie av hele leiligheten skal dette registreres hos styret, eventuelt hos forretningsføreren. Ny eier og leier er forpliktet til å føle sameiets vedtekter, husordensregler, og bestemmelser som er besluttet i årsmøte eller i styret.

Grensen for kortidsutleie (utleie i inntil 30 døgn sammenhengende) settes til 60 døgn pr. år. Jmf. Eierseksjonsloven §24

Ingen kan erverve og eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

§ 5

Seksjonseienes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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.

§ 6

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. I innvendig vedlikehold inngår all innvendig oppussing og istandsetting, maling og fornyelse av tapet, gulvbelegg, dører, også inngangsdører til leiligheten, vinduer innvendig, vindusruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, ildsteder, radiatorer med radiatorkraner, vannkraner, servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør klosett med skåler og spylekasser, vannledninger fra tilkobling til stigeledninger, avløpsrør til egen vannlås. I innvendig vedlikehold inngår også innvendig vedlikehold av balkonger knyttet til vedkommende leilighet. Denne oppregningen skal forstås som eksempler, idet det for øvrig ellers vises til kutymemessig oppfatning av sonndring mellom innvendig og utvendig vedlikehold.

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

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

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

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

§ 7

Sameiets 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.

§ 8

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 9

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

For Sameiets forpliktelser svarer eierne i forhold til sine eierandeler.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Sameiet har en fellesavtale når det gjelder TV/ bredbånd. Alle seksjoner betaler likt for abonnement for TV/ bredbånd. Seksjon 21 og 22 er slått sammen, og eier av seksjon 21 og 22 betaler abonnement kun for en seksjon.

§ 10

Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 22.

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

§ 11

Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13

Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 14 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13 annet ledd.

§ 15 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) Styret informerer
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 16

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 17

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) 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.

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

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

§ 18

Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og tre styremedlemmer, som velges for ett år av gangen. Blant disse velges særskilt styrets formann. Det velges dessuten 1 til 2 varamedlemmer til styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Søksmål med bindende virkning for alle seksjonseierne kan rettes mot Sameiet ved styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 19

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

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.

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

§ 20

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 21

Revisor

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

§ 22

Legalpant

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

Eierne plikter å utstede en obligasjon til Sameiet, for seksjoner med stor leilighet pålydende kr. 20.000,- for seksjoner med liten leilighet pålydende kr. 8.500,-, med pant i eierens seksjon. Sameiet plikter til enhver tid å vike prioritet etter 85 % av seksjonens verdi fastsatt enten ved takst av takstmann godkjent av Forsikringsrådet, eller dokumentert på annen måte som styret godkjenner.

Styret skal ha rett til å disponere disse pantobligasjonene som sikkerhet for forpliktelser som Sameiet påtar seg i anledning av vedlikehold av eiendommen.

Eierne skal være forpliktet til å øke pålydende av pantobligasjonene for å kompensere kroneverdireduksjonen vurdert på basis av Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, og med basis 15. januar 1984, når det i årsmøte treffes beslutning om dette med 2/3 flertall

§ 23

Twister

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

§ 24

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 25

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere

§ 26

Eierseksjonsloven

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

EIKAHEIM BOLIGSAMEIE

Til seksjonseierne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eikaheim Boligsameie

Tid: Tirsdag 28. mars 2023 kl. 18:00

Sted: Østerås Skole

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av protokollfører
- c) Registrering av stemmeberettigede
- d) Valg av to personer til å undertegne protokollen
- e) Godkjenning av innkallingen datert 16.mars 2023

2. Styret informerer 2022 (s.1)

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Årsoppgjøret 2022 og i den forbindelse spørsmålet om disponering av årets overskudd (s.5)

Forslag til vedtak: Årets overskudd på kr. 293 606,- overføres udekket tap

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Kr. 75 000,- til intern fordeling

5. Forslag fra styret – Endring av vedtektene § 9 – forslag til nytt avsnitt.

Begrunnelse:

3.juni 2021 undertegnet vi ny fellesavtale med Telenor. Fra da av har vi betalt Telenor for 32 abonnement. Grunnen til dette er at seksjon 21 og 22 er slått sammen og bare har et abonnement. Eier av seksjonen har betalt for to abonnement, dette blir nå rettet opp og eier får refundert det beløpet hun har betalt for mye i denne perioden.

Forslag til vedtak:

Sameiet har en fellesavtale når det gjelder TV/ bredbånd. Alle seksjoner betaler likt for abonnement for TV/ bredbånd. Seksjon 21 og 22 er slått sammen, og eier av seksjon 21 og 22 betaler abonnement kun for en seksjon.

6. Budsjettforslag 2023 (s.5)

Budsjettet er satt opp under forutsetning av justering av felleskostnadene pr. 01.01.23 med 5,11 %, og et forventet resultat i 2023 på kr. 105 400,-.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2023 tas til orientering

7. Valg

- a) Valg av styreleder for 1.år
Anne Kallåk er på valg.

Forslag til vedtak: Anne Kallåk gjenvelges for 1 år

- b) Valg av styremedlemmer for 1 år
Inger Helene Ødegaard er på valg, stiller til gjenvalg
Magnus Røkke er på valg, stiller til gjenvalg
Marta Knutsen, stiller til valg

Forslag til vedtak:

Inger Helene Ødegaard velges for 1 år
Magnus Røkke velges for 1 år
Marta Knutsen velges for 1 år

- c) Valg av varamedlemmer for 1 år
Andreas Hobæk
Laddan Astrid Monteverde Haakonsen

Forslag til vedtak:

Andreas Hobæk velges for 1 år
Laddan Astrid Monteverde Haakonsen velges for 1 år

- d) Valg av valgkomite
Styret har rollen som valgkomite
- e) Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak:

Anne Kallåk velges for 1 år

Det avholdes beboermøte rett etter årsmøtet

Under beboermøtet vil Reza Shishegar fra firmaet FutureHome orientere om deres system for brannvarsling og svare på spørsmål.

Bærum, den 20. mars 2023
EIKAHEIM BOLIGSAMEIE
s t y r e t

F U L L M A K T

Som eier av seksjon nr. gir jeg herved

(navn):

(adr.):

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i **Eikaheim Boligsameie**, den 28. mars 2023. Stemme kan bare avgis i årsmøte.

.....
navn

.....
adresse

Det kan bare avgis én stemme for hver seksjon. Stemme kan bare avgis i årsmøtet. Det er anledning til å møte med fullmakt. Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås.

A D G A N G S T E G N

snr.

til ordinært årsmøte i Eikaheim Boligsameie, den 28. mars 2023.

Seksjonseier:

.....
navn

..... (møte-, tale- og
adresse stemmerett)

Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem:

.....
navn

..... (møte- og talerett,
adresse ingen stemmerett)

Leietaker:

.....
navn

..... (møte- og talerett, ingen
adresse stemmerett)

Rådgiver:

.....
navn

..... (møterett, talerett kun
adresse etter samtykke fra års-
møtet, ingen stemmerett)

Styrets orientering om året 2022 og tanker om fremtiden.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Anne Kallåk
Styremedl:	Andreas Strøm
	Inger Helene Ødegaard
	Magnus Røkke
Varamedl:	Marius Holte Gallala
	Julie Bruusgaard

Julie Bruusgaard solgte leiligheten sin og flyttet i september.

Andreas Strøm flyttet ut av sameiet i desember, fom 6.desember har Marius Holte Gallala vært fast medlem i styret.

2. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 33 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.34, bruksnr.201 med ideell eierandel på 1/3 av gnr.34, bnr.286 og 40/209 av gårdsnummer 35, bruksnummer 102 i Bærum kommune.

Sameiets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Dette er en kollektiv avtale fremforhandlet gjennom ABBL.

Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>.

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

3. SALG/UTLEIE

Overdragelse/utleie av seksjoner skal meldes til styret.

Det er omsatt to leiligheter i sameiet i 2022.

Seks seksjonseiere leier pt. ut sine leiligheter, i tillegg eier Bærum kommune to leiligheter som leies ut.

4. STYRETS ARBEID I 2022

ABBL tilbyr et totalopplegg for HMS arbeidet i sameier. Styret besluttet å kjøpe dette opplegget som gir oss en mulighet til god dokumentasjon på HMS arbeidet, noe vi hittil har manglet. Inger Helene Ødegaard er HMS ansvarlig i styret.

Styret har satt ned en komite for å forberede utskifting av taket. Mandatet for komiteen er: Foreta en vurdering av tilstanden på taket og anslå når dette bør skiftes. Komme med forslag til finansieringsmodell. Vurdere type tak som er best egnet.

Vurdere energisparende tiltak som solfangere og solceller og undersøke muligheter for økonomisk støtte fra Enova til dette. Komiteen rapporterer til styret. Komiteen består av Stian Kjellhovd, Marius Holte Gallala og Odd Røyne.

For et par år siden la sameiet inn ny inntakskabel for strøm til blokken. For å komme fram til trafoen, måtte det graves over den hellelagte gangstien til nabosameiet, Fururabben 19-21. Denne stien ble ikke reparert godt nok i anleggsperioden, den ble forskriftsmessig reparert i november.

Blokken har tre utekraner, disse er nå byttet ut med mer moderne kraner som er frostfrie.

Styret besluttet i møte i desember at vaktmester Odd Røyne får timebetaling etter Statens timesats for pensjonister, for arbeid han utfører for styret. Styreleder erklærte seg inhabil i saken, timelister signeres av Inger Helene.

HMS

I vårt sameie har vi bare en rømningsvei ved en evt. brann, det er ut inngangsdøra til leiligheten og ned trappa. Det er derfor viktig at denne rømningsveien er fri. Det er derfor ikke lov å ha skohylle utenfor egen leilighet, hensetting av sko utenfor egen leilighet bør begrenses til det minimale.

Det har blitt mange barnevogner i sameiet slik at det til tider blir veldig fullt under trappene. Det er ryddet plass i vaskeriet til hensetting av barnevogner.

Hvert 3.år har vi kontroll av det elektriske anlegget i blokken, hver gang påpekes det at alle sikringsskap skal være låst. Styret har informert beboerne om dette, dørene er blitt justert slik at de er mulig å låse. Det er enda noen som står åpne, men færre enn før. Alle sikringsskap er nå merket med nummeret til leiligheten det tilhører.

Det er til tider stor biltrafikk i oppkjøringen til blokken der det ferdes barn. Det finnes mobile fartshumper som kan monteres ved starten av oppkjøringen, dette sammen med et skilt merket «barn leker» skulle gjøre oppkjøringen tryggere. Denne type fartsdumper kan fjernes om vinteren slik at de ikke kommer i veien for, eller ødelegges av brøytebilen.

I desember sendte styret ut en HMS-sjekkliste med informasjonsskriv og nytt røykvarslerbatteri til alle beboere. Responsen fra beboerne var god, svarprosenten var 87.

Et lass med strøsand ble kjøpt inn i slutten av november, den har det vært god bruk for i vinter.

Brannsikring og brannvarsling har vært et drøftingstema gjennom hele året uten at vi har kommet fram til endelige løsninger.

5. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2023

Tak komiteen fortsetter sitt arbeid med rapportering til styret.

Anskaffelse av fartshumper og skilt til oppkjøringen.

I januar 2023 var det internkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene v Smart Elektro, dette skjer hvert 3.år. 7 viktige avvik må lukkes, ingen alvorlige.

I februar 2023 var det vedlikeholds befaring av bygget v ABBL. Denne befaringen skjer hvert 5.år. 5 vedlikeholdsoppgaver ble avdekket hvorav det ene var skifting av taket. De andre avvikene bør lukkes i løpet av året.

Sameiet har en fellesavtale med Telenor på TV og bredbånd. Sameiet har en kabelløsning med Coax ikke fiber. Styret har mottatt et tilbud fra Telia som jobber med å kartlegge en evt. videreutvikling av sin fiber infrastruktur. Forutsatt at de får tilstrekkelig antall interessenter, tilbyr de oppgradering til fiber infrastruktur i vårt sameie. De tilbyr en avtale ganske lik den vi har med Telenor til en rimeligere kostnad uten at vi betaler noe ekstra for innlegging av fiber. Vi har en 3 års avtale med Telenor som går ut sommeren 2024. Styret jobber videre med denne saken.

Arbeidet med brannsikring. Vår blokk bør oppjusteres til 1985 standard når det gjelder brannvern. Dette innebærer at vi kan installere et trådløst brannvarslingsanlegg som er vesentlig billigere enn et kablet brannalarmanlegg med årlige inspeksjoner.

Så langt styret erfarer, er det to firmaer som leverer trådløst varslingssystem, det er FutureHome og SFTY. Styret har vært i kontakt med et borettslag som har leaset varslingsanlegg fra SFTY i sine fellesområder og et annet boligsameie som er i ferd med å inngå kontrakt med Futurehome, det sistnevnte sameiet har gjort et grundig arbeid på sammenligning av de to løsningene.

Styret har kontakt med firmaet FutureHome som leverer en trådløs løsning, og jobber videre utfra dette.

Dette blir den «store saken» for styret i 2023.

6. KOMMENDE 5-ÅRSPERIODE

- Rens av ventilasjonskanaler i 2025.
- Bytte inngangsdørene / evt. rehabilitere de gamle. Bytte dørene inn til kjelleren.
- Forsterke avløpsrørene i kjelleren med innvendig «strømpe».
- Oppgradering av vaskeriet
- Fjerne utvendig oljetank
- Skifte tak
- Vurdere å fjerne store trær utenfor nr 15.

7. INFORMASJON OM SAMEIET

ABBL har en egen portal <https://abbl.portal.bbl.no>

Her kommer du inn på «min side» med opplysning om forsikringer, fellesutgifter, husordensregler, årsmøter ol.

Eikaheim har egen hjemmeside <https://www.eikaheim.no/no/>

Her legger styret ut aktuell informasjon. Denne er pt ikke oppdatert.

Facebook gruppen Fururabben 15 og 17 har pt 19 medlemmer, det er plass til flere.

Styret gir ut et beboerhefte som sendes seksjonseiere og beboere via e-post.

Bærum februar 2023

Styret i Eikaheim boligsameie

Resultatregnskap Eikaheim Boligsameie, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 272 012	1 272 012	1 272 100	1 337 000
Annen driftsinntekt	2	209 709	-605 221	202 400	223 400
Sum driftsinntekter		1 481 721	666 791	1 474 500	1 560 400
Utgifter					
Lønnskostnad	3	85 575	85 575	86 000	86 000
Annen driftskostnad	4	926 479	898 774	962 500	1 063 000
Vedlikehold, innkjøp	5	70 237	109 573	280 000	220 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	46 900	551 937	0	0
Sum driftskostnader		1 129 191	1 645 860	1 328 500	1 369 000
Driftsresultat før finansposter		352 530	-979 069	146 000	191 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	0	3 746	0	0
Finanskostnad	8	58 924	48 803	53 000	86 000
Sum finansposter		-58 924	-45 057	-53 000	-86 000
Årsresultat		293 606	-1 024 126	93 000	105 400

Balanse Eikaheim Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		152 470	159 466
Andre fordringer	9	132 270	4 753
Sum fordringer		284 740	164 220
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 023 416	788 876
Sum omløpsmidler		1 308 156	953 096
Sum eiendeler		1 308 456	953 396

Balanse Eikaheim Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-476 363	-769 969
Sum egenkapital		-476 363	-769 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	1 333 062	1 440 019
Sum langsiktig gjeld		1 333 062	1 440 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		180 073	25 214
Forskudd felleskostnader		3 037	17 558
Annen kortsiktig gjeld	13	268 648	240 574
Sum kortsiktig gjeld		451 758	283 346
Sum gjeld		1 784 820	1 723 365
Sum egenkapital og gjeld		1 308 456	953 396

Eikaheim Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Anne Kallåk
Styreleder

Magnus Røkke
Styremedlem

Inger Helene Ødegaard
Styremedlem

Andreas Acevedo Dunlop Strøm
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 fortløpene 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 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 112 988	1 112 988	1 113 100	1 145 000
Avdrag ordinære lån	106 020	106 020	106 000	106 000
Renter ordinære lån	53 004	53 004	53 000	86 000
Sum	1 272 012	1 272 012	1 272 100	1 337 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-tv	170 808	147 708	171 000	177 000
Oppstillingsplass	31 450	26 650	26 000	28 000
Strøm el-bil	0	0	0	12 000
Vaskeriinntekter	4 451	3 449	3 000	4 000
Bod	3 000	7 200	2 400	2 400
For mye innbetalt	0	-790 228	0	0
Sum	209 709	-605 221	202 400	223 400

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	11 000	11 000
Sum	85 575	85 575	86 000	86 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	19 228	16 509	25 000	25 000
Strøm administrasjon	152 351	158 765	170 000	170 000
Vann- og avløpsavgift	154 413	140 396	155 000	186 000
Feieavgift	0	294	1 000	0
Renovasjon	124 973	121 688	125 000	129 000
Containerleie	1 008	3 721	10 000	10 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	146 420	113 383	121 000	187 000
Bredbånd	28 230	41 820	57 000	0
Forsikring	103 529	96 353	104 000	119 000
Forvaltning og revisjon	83 092	81 906	83 000	87 000
Innbetalingsservice	1 221	1 391	2 000	2 000
Serviceavtaler	0	25 000	0	27 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	14 080	12 480	14 000	15 000
HMS	4 150	0	0	8 500
Vakthold	12 914	12 914	14 000	14 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	38 989	30 176	35 000	35 000
Drift, reparasjon maskiner	648	0	2 000	2 000
Matteservice	2 691	2 556	3 000	3 000
Renhold	27 862	26 460	28 000	30 000
Kurs/seminarer	0	990	2 500	2 500
Rekvisita, porto, mm	969	882	2 000	2 000
Datautgifter o.l	342	0	500	500
Fellesarrangement/dugnad	6 181	7 997	4 000	4 000
Gebyr	2 688	2 426	3 000	3 000
Blomster/gaver	0	168	1 000	1 000
Sum	926 479	898 774	962 500	1 063 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	15 914	6 762	0	0
Maling, beis, olje	249	24 119	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	201	3 468	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	29 002	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	9 444	5 911	0	0
Sand, pukk, salt	5 125	3 383	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	32 179	0	0
Vaskeri	7 002	0	0	0
Egenandel skade	0	10 000	0	0
Gressklipper	0	19 262	0	0
Sandstrøer	3 300	0	0	0
Høytrykkspyler	0	4 490	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	280 000	220 000
Sum	70 237	109 573	280 000	220 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vaktmesterleilighet	0	29 250	0	0
Piper	0	50 625	0	0
Elektriker, materialer	0	13 782	0	0
El-bil anlegg	19 490	152 683	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	27 410	305 597	0	0
Sum	46 900	551 937	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	0	2 584	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 042	0	0
Andre renteinntekter	0	120	0	0
Sum	0	3 746	0	0

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	56 412	48 803	53 000	86 000
Andre rentekostnader	2 512	0	0	0
Sum	58 924	48 803	53 000	86 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	132 270	4 703
Sum	132 270	4 753

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr. 0

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	9
Bankinnskudd (driftskto)	1 023 416	788 867
Sum	1 023 416	788 876

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-769 969	254 157
Fra årets resultat	293 606	-1 024 126
Sum andre fond/udekket tap	-476 363	-769 969
Sum egenkapital	-476 363	-769 969

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 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån	1 333 062	1 440 019
Sum	1 333 062	1 440 019

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Gjeld mellomregning	0	50
Fellesgarasje (ekstern)	266 303	238 887
Arbeidsgiveravgift	1	1
Påløpte renter	2 344	1 586
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	268 648	240 574

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Balkongrehabilitering
Lånenummer:	94907017758
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	20.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 650 000
Lånesaldo 01.01:	1 440 019
Avdrag i perioden:	106 957
Lånesaldo 31.12:	1 333 062
Saldo 5 år frem i tid:	759 079

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907017758	17	53 538	910 146
	16	26 432	422 912

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	669 750	1 801 469
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	293 606	-1 024 126
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-106 957	-98 978
Årets endring disponible midler	186 649	-1 123 104
Disponible midler 31.12	856 399	669 750

Resultat og balanse med noter for Eikaheim Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eikaheim Boligsameie

Styreleder	Anne Kallåk (sign.)	05.03.2023
Styremedlem	Magnus Røkke (sign.)	05.03.2023
Styremedlem	Inger Helene Ødegaard (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Andreas Acevedo Dunlop Strøm (sign.)	05.03.2023

Til årsmøtet i Eikaheim Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eikaheim Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

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, 7. mars 2023
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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-07 14:21:16 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>

EIKAHEIM BOLIGSAMEIE

Til seksjonseierne

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tirsdag 28. mars 2023 kl. 18:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Eikaheim Boligsameie.

Til stede var 16 seksjonseiere, 2 fullmakt, totalt 18 stemmer

Fra ABBL møtte eiendomsforvalter Christian Dahl-Andersen

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder *Anne Kalløe*
- b) Valg av protokollfører *Christian Dahl-Andersen*
- c) Registrering av stemmeberettigede
- d) Valg av to personer til å undertegne protokollen
- e) Godkjenning av innkallingen datert 16.mars 2023

2. Styret informerer 2022

Forslag til vedtak: Tas til orientering *✓*

Vedtak: Godkjent

3. Årsoppgjøret 2022 og i den forbindelse spørsmålet om disponering av årets overskudd

Forslag til vedtak: Årets overskudd på kr. 293 606,- overføres udekket tap

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Kr. 75 000,- til intern fordeling

Vedtak: Godkjent

5. Forslag fra styret – Endring av vedtektene § 9 – forslag til nytt avsnitt.

Begrunnelse:

3.juni 2021 undertegnet vi ny fellesavtale med Telenor. Fra da av har vi betalt Telenor for 32 abonnement. Grunnen til dette er at seksjon 21 og 22 er slått sammen og bare har et abonnement. Eier av seksjonen har betalt for to abonnement, dette blir nå rettet opp og eier får refundert det beløpet hun har betalt for mye i denne perioden.

Forslag til vedtak:

Sameiet har en fellesavtale når det gjelder TV/ bredbånd. Alle seksjoner betaler likt for abonnement for TV/ bredbånd. Seksjon 21 og 22 er slått sammen, og eier av seksjon 21 og 22 betaler abonnement kun for en seksjon.

Vedtak: Godkjent

6. Budsjettforslag 2023

Budsjettet er satt opp under forutsetning av justering av felleskostnadene pr. 01.01.23 med 5,11 %, og et forventet resultat i 2023 på kr. 105 400,-.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2023 tas til orientering

Vedtak: Godkjent

7. Valg

- a) Valg av styreleder for 1.år
Anne Kallåk er på valg.

Forslag til vedtak: Anne Kallåk gjenvelges for 1 år

Vedtak: Godkjent

- b) Valg av styremedlemmer for 1 år
Inger Helene Ødegaard er på valg, stiller til gjenvalg
Magnus Røkke er på valg, stiller til gjenvalg
Marta Knutsen, stiller til valg

Forslag til vedtak:

Inger Helene Ødegaard velges for 1 år

Magnus Røkke velges for 1 år

Marta Knutsen velges for 1 år

Vedtak: Godkjent

- c) Valg av varamedlemmer for 1 år
Andreas Hobæk
Laddan Astrid Monteverde Haakonsen

Forslag til vedtak:

Andreas Hobæk velges for 1 år

Laddan Astrid Monteverde Haakonsen velges for 1 år

Vedtak: Godkjent

- d) Valg av valgkomite
Styret har rollen som valgkomite
Vedtak: Godkjent

- e) Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak:

Anne Kallåk velges for 1 år

Vedtak: Godkjent

Samtlige valgt ved akklamasjon.

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Protollen ble lest opp på møtet.

Årsmøtet ble hevet kl. 19:10

Det ble avholdt beboermøte etter årsmøtet.


Anne Kallåk


Anita Haugegaard


Jonas Pedersen

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240209
Adresse	Fururabben 15		
Postnr.	1361	Sted	Østerås
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 7 mnd. Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eikaheim boligsameie	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Maria Nyborg	Etternavn	Frøysok

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

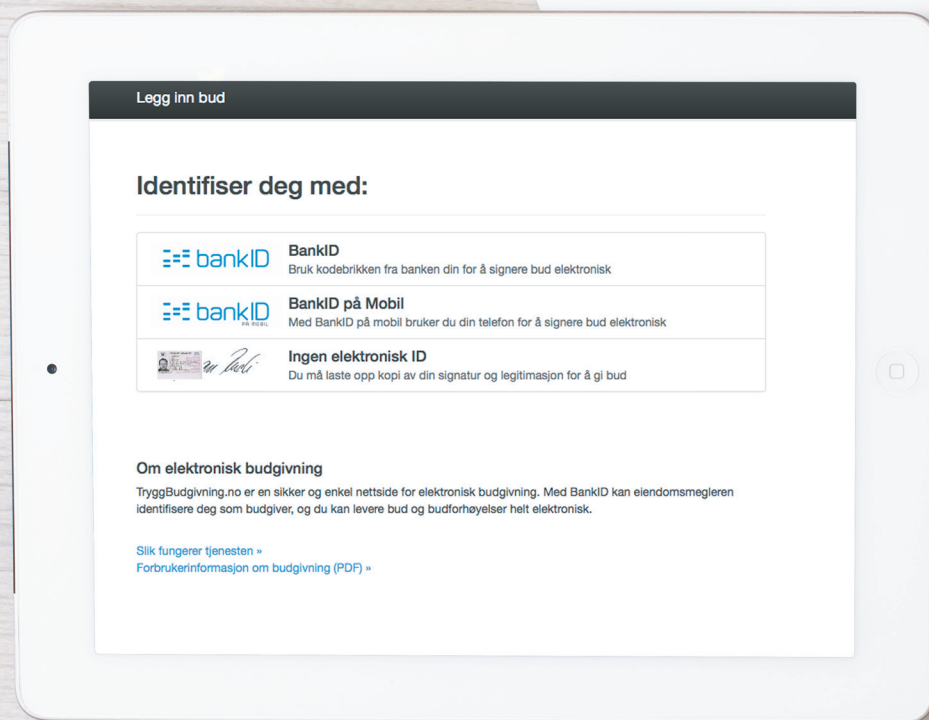
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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 budforhøyer 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 / budforhøyer 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 budforhøyer ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyer registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269254/igpxpouadi>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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 musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



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 bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no