

王

Gamle Ringeriksvei 21 C

1356 Bekkestua • 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?	16
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	199

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

Gamle Ringeriksvei 21 C, 1356 Bekkestua, Etasje: 3

MATRIKKE

Gnr. 17 Bnr. 1151 Snr. 41 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 47 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 40 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

AREAL

Bruksareal: 47 kvm, BRA-i:40 kvm , BRA-e: 7 kvm

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

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1936

TOMT

Eiet tomt 3860 kvm

PRISANTYDNING

3 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 25.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 8 007,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

kr 100 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 090 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 100 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 3399,- pr mnd og inkluderer fjernvarme, vaktmester, kabel-tv, kommunale avgifter. forretningsførsel, forsikring, garasje, vedlikehold m.m.

Herav:

Grunnkostnader kr 2 574,-

Brensel kr 750,-

Garasje kr 75,-

EIER

Jan Thomassen Finn Halvorsen

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren. Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Ellers tre gjesteparkeringer på plassen ved inngangspartiet. Øvre Parkering er parkeringsplassen mellom Slottet og Seniorsenteret. Sameiet disponerer 15 plasser på dette området, og fordeler kostnadene til drift- og vedlikehold mellom seg iht. eierbrøk.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en nydelig beliggenhet på et høydedrag med flott utsikt og kort gangavstand til Bekkestua sentrum. Leiligheten er en del av Ringhøyden sameie som tidligere var Stabekk Husmorskole, og som ble rehabilitert og ombygget i 2014.

På Bekkestua finner du det meste av servicetilbud som kaféer, vinmonopol, flere matbutikker og ellers det meste en måtte trenge av servicetilbud.

Det er god kommunikasjon til Oslo sentrum med bil eller offentlig transport. T-banelinjen på Bekkestua har linjer til Majorstuen/Oslo sentrum med overgang til alle øvrige linjer. Det går ekspressbuss med hyppige avganger i rushtiden til Oslo og Sandvika. Flybussen tar deg direkte fra Bekkestua til Gardermoen.

Ikke langt unna ligger også Stabekk sentrum. Her er det hyggelig å handle og her finnes det flere matforretninger og særegne butikker som f.eks. Bolina interiør, antikvitetsforretning og gullsmed for å nevne noen. Det er også bare ca. 15 min med sykkel til badestrand ved Sarbuvollen på Høvik eller til Strand.

Fra boligen går man langs småveier til flotte Bærumsmarka som tilbyr turområder for hele familien. Skiturer fra Grinijordene eller Fossum er også populære utfartssteder. Hyggelige bademuligheter på den nye stranden på Storøya, Fornebu eller Kalvøya og fjorden som byr på sjøliv og gode rekreasjonsmuligheter i sommerhalvåret. Friluftaktiviteter er det mer enn nok av i nærheten. Det er kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, golfbane og treningssenter m.m.

TOMT

Eiet tomt, 3860 kvm

Stort og flott parkanlegg opparbeidet med gressplen, trær og diverse beplantning. Asfalterte adkomstveier. Sameie har en stor, felles terrasse.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten ligger i 3.etasje med heisadkomst og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

Leiligheten disponerer en bod i 5.etg på ca. 4 m2 gulvflate. Hele boden er ikke måleverdi grunnet skråtak. Det disponeres også kjellerbod på ca. 5 m2. Begge bodene er merket med nr S-301.

Det medfølger én garasjeplass.

BYGGEMÅTE

Byggeår: 1936. Boligen ligger i den Gamle Husmorskolen som i 2014 bla. ble ombygget og renoveret til leiligheter for personer over 65 år.

Bolig-/servicebygg over 5 etasjer og to kjelleretasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong-

/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i hovedsak med naturstein og pussede/malte murflater. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besikket). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ombyggingsår. Koblede vinduer. Ytre vinduer fra ukjent alder med 1x ett-lags glass. Vinduer på innside fra ombyggingsår med to-lags glass. Tilknyttet varmtvann/oppvarming.

Sentralvarme til gulvvarme i stue/kjøkken.

Etasjeskiller - 3.etasje:

- Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

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

- Leiligheten har tekniske anlegg fra ombyggingsår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i bad. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til gulvvarme i stue/kjøkken. Fordelerstammer for vannbåren varme plassert bak luke i entré. Balansert ventilasjon. Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold:

- Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré 2,24 meter. Bad 2,27 meter. Stue/kjøkken og soverom 2,52 meter.

Elektrisk anlegg:

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

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann:

- Brannslange plassert under oppvaskkum på kjøkken. Røykvarslere og sprinkleranlegg i leiligheten.

Dører og vinduer:

- Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ombyggingsår. Koblede vinduer. Ytre vinduer fra ukjent alder med 1x ett-lags glass. Vinduer på innside fra ombyggingsår med to-lags glass. - Kommentarer til TG2: TG 2 gjelder ytre vinduer fra ukjent årstall. Vinduer er av eldre dato og fremstår med behov for oppgraderinger/overflatebehandling. 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 takstrapport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 38 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 47 kvm

Standard

STANDARD

Dette er en lys og hyggelig 2-roms i 3.etg, beliggende fint til på et høydedrag med flott utsikt. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning. Det er også vannbåren gulvvarme, samt balansert ventilasjon. Boligen ligger i den Gamle Husmorskolen som i 2014 ble ombygget og renoveret til leiligheter for personer over 65 år.

Her er det "easy living" med garasje i underetasjen og heisadkomst til etasjeplan. Det er også mulig å leie en gjesteleilighet i for overnattingsgjester.

Leiligheten disponerer til sammen 3 boder.

Seniorsenteret ligger i samme bygg og byr på et innholdsrikt aktivitetsprogram. På seniorsenteret er det mulighet for å innta dagens måltider og sosialisere med likesinnede.

Sameiet har en stor, felles terrasse med gode solforhold som er et hyggelig samlingspunkt sommerhalvåret.

Det er kort vei til Bekkestua sentrum med kaféer, butikker og off. kommunikasjon.

Entrè | Velkommen inn!

Her bor du fint til i 3.etasje med heisadkomst. Entréen gir et fint førsteinntrykk og har enkel adkomst til baderommet, samt ut til oppholdsrommet. Her er det mulighet for å sette opp garderobeløsning/kommode for oppbevaring av yttertøy.

Stue | Lyst

Boligen inneholder en lys og luftig stue med store vindusflater og usjenert utsikt over området. Stue og kjøkken er av åpen løsning og oppleves som et hyggelig oppholdsrom med plass til sofaseksjon, spisebord og tilhørende møblement. Rommet er holdt i lyse farger og det er parkett på gulv.

Kjøkken | Moderne

Videre har leiligheten en pen kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i stål. Det er pene fliser på vegg over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer, herav platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Innenfor kjøkkenet er det en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom | Med garderobe

Leilighetens soverom har parkett på gulv og er malt i grønt og grått. Rommet er innredet med garderobeskap og har plass til stor seng og nattbord.

Bad | Romslig

Boligen har et pent flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Baderommet er av god størrelse og er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med underskap og overskap med speil. Det er dusjhjørne med innfellbare dører i glass, samt opplegg for vaskemaskin på badet.

Overflater:

- Overflater innvendige gulv med parkett.
- 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 ferdigattest for ombygging fra 2014.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse

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

Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Fjernvarme er inkl i felleskostnadene.

Det er elektriske varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

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 FELLESGJELD

Sameiet har ingen felles låån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 096 078,- Som sekundærbolig Kr. 4 165 096,-

SAMEIE

Sameiet Ringhøyden, orgnr 913 585 844. Forretningsfører er ABBL.

Sameiet har en aldersklausul om at seksjonene i sameiet i utgangspunktet kun kan bebos av personer der den eldste av eventuelt flere beboere i samme bruksenhet er 65 år eller eldre. Dersom bruksenheten har bare én beboer, skal beboeren være 65 år eller eldre.

Sameiet Ringhøyden er et vanlig eierseksjonssameie, men består av en næringsdel og en boligdel. Næringsdelen eies av SBB Samfunnsbygg AS gjennom Ringstabekk AS.

Ringstabekk AS leier ut lokaler til Bærum kommune (Seniorsenteret, Hjemmetjenesten) samt en frisør. Det er p.t. noen ledige lokaler og det jobbes aktivt med utleie av disse. Boligdelen består av 49 leiligheter. Det er i utgangspunktet ingen sammenheng mellom de kommunale tjenestene og boligene ut over at de ligger i samme bygg. Næringsdelen eier også det alt vesentlige av eiendommen ellers, deriblant Slottet.

Beboerne har stor felles terrasse med skjermede soner og gode solforhold.

Seniorsenteret i samme bygg serverer hjemmelaget lunsj og middag og arrangerer en rekke aktiviteter, konserter og turer.

Den siste tiden har sameiet jobbet med bla. følgende saker:
- Fasaden mot den øvre parkeringen ble pusset og malt i 2022.

- Det har blitt arbeidet med de mange service- og vedlikeholdsavtalene som angår de ulike tekniske områdene som brannvarsling og nødlys, sprinkleranlegg, port-telefon, adgangskontroll, heiser, viftesystem og ventilasjon, strøing og snømåking, varmesentral, gressklipping og stell av parken. Videre er avtalen om vaktmestertjenester for Ringhøyden reforhandlet. Hovedformålet med arbeidet er å redusere kostnadene og å sikre bedre tjenester.

- Det er tre ventilasjonsanlegg på Ringhøyden. I løpet av 2021 ble det bygget nye filterkasser i disse. Hensikten var å gå over til mere moderne filtre enn de papirfiltrene vi har brukt siden starten. De moderne filtrene er mere robuste og behøver ikke skiftes så ofte som de gamle. Dette vil gi anseelige besparelser slik at investeringen vil være gjenvunnet i løpet av 3 til 4 år, ifølge leverandøren.

- Sameie har en gjesteleilighet for overnattingsgjester. Denne (seksjon 15, leilighet N 210) har vært leid ut åtte ganger i løpet av året. I alt har leiligheten vært leid ut 48 netter, noe som tilsvarer leieinntekter på 144.00 kroner.

- Styret gjennomførte som vanlig en felles utvendig vindusvask.

- Sameiet vaktmestertjenester hos Asker og Bærum vaktmester kompani.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

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

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ANNET

Følgende tilbehør medfølger:
- Taklamper medfølger

Alt av møbler, foruten spisestuestolene, kan følge med samt støvsugere og tørkestativ hvis ønskelig.

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.

2014/492612-7/200 Erklæring/avtale
17.06.2014

Bruksenheten kan bare bebos av personer der minst en er 65 år
Bestemmelser vedrørende mislighold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune
Feilaktig registrert
Rettet etter tingl. §18
07.01.2021 Arkivref. 20/56098-5
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/1012266-2/200 ** Diverse påtegning
30.10.2015
Omsetningsbegrensningen hindrer ikke pantsettelse. Panteloven § 1-3 annet ledd fravikes således, jf § 1-2 første ledd

2014/523194-8/200 Best. om adkomstrett
25.06.2014
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:17 Bnr:3
Gjelder adkomst til trafobygge
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/523194-9/200 Best. om adkomstrett
25.06.2014
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Gjelder adkomst til trafobygge
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/995197-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
14.11.2014
Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Utleie er tillatt. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

kr 100 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 090 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 100 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Foto (Kr.2 250)

Løfting annonsen Finn.no (Kr.2 415)
Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)
Markedspakke 1 (Kr.22 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 990 000,-) (Kr.47 880)
Totalt kr. (Kr.118 925)

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

36-24-0146

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller

ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

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

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

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

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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?















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

































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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









































Premium rådgivning lønner seg

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

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















Administrasjon































Bekkestua







BLOMSTEROASEN

BJERKE FRISØRENE



BOLINA





Gamle Ringeriksvei 21 C, 1356 BEKKESTUA

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15053994



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

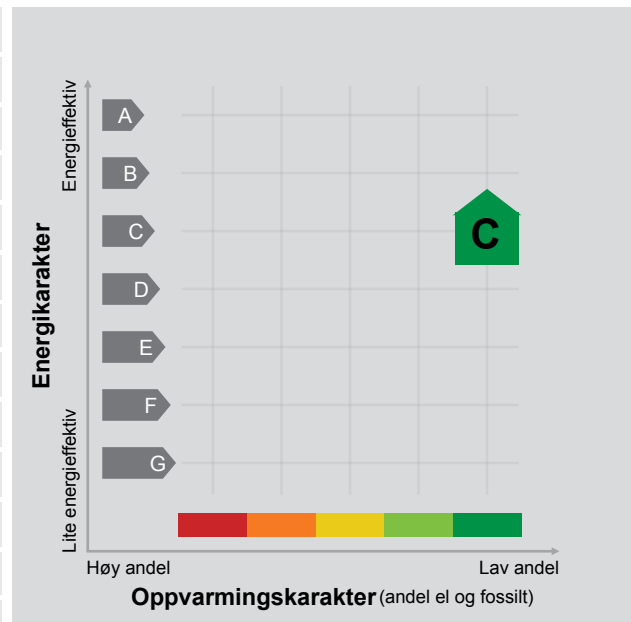
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Ringeriksvei 21C
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	1151
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6696384
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	a325ea2e-0d25-4fc8-bc56-86b49f562d9a
Dato	26.03.2024



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)

- Luft kort og effektivt

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer

- Vask med fulle maskiner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Ringeriksvei 21C
Postnummer: 1356
Sted: BEKKESTUA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0301
Dato: 26.03.2024 12:53:00
Energimerkenummer: a325ea2e-0d25-4fc8-bc56-86b49f562d9a

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 1151
Seksjonsnummer: 41
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6696384

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.



Arkivsak ID: 12/11357
J.post ID: 14/217034

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	07.11.2014	3494/14

Adresse - Tiltak: Ringstabekkveien 105 - ombygging - p-anlegg - terrasse
Gnr/Bnr: 17/3
Tiltakshaver: Ringstabekk AS
Ansvarlig søker: HRTB AS Arkitekter MNAL

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/ vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
<i>Vei fV1 må opparbeides i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser § 4.1 og være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse innenfor felt B/T1.</i> Vurdering: Søker har redegjort for at vei fV1 er opparbeidet. Redegjørelsen er oversendt Vei og trafikk som ikke har merknader da vei fV1 er privat. Vilkåret anses oppfylt.	Ramme V5	X
<i>Opphøyet gangfelt vest for skolen, ved krysningspunkt gangvei fra Kleivveien skal opparbeides før byggearbeid igangsettes.</i> Vurdering: Vilkåret ble dokumentert oppfylt ved Ig 1	Reg.best § 9	X
<i>Opphøyet gangfelt ved krysningspunktet over FV1, mellom T1 og T2, skal opparbeides før byggearbeidene igangsettes.</i> Vurdering: Søker har redegjort for at opphøyd gangfelt i vei fV1 er opparbeidet. Vilkåret anses oppfylt.	Reg.best § 9	X

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt. I den forbindelse kan bemerkes at dato for samsvarserklæring for enkelte ansvarsområder mangler i rubrikk for søknad om ferdigattest. Søker har imidlertid krysset av for at arbeidet innenfor alle ansvarsområder er avsluttet, og bygningssjefen derfor legger til grunn at avsluttende samsvarserklæring ble avgitt ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gamle Ringeriksvei 21 C (Charlotte Gjeffe)
Vår referanse: 3104447/20757451
Bestilling: C3 2023-03-03 (3) 83

Dato
03.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
492612	200	17.6.2014	DIVERSE PÅTEGNING ERKLÆRING/AVTALE RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	17	1151	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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601604421

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974553686
Navn PLAN OG BYGNING

Adresse
1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 985196109
Navn RINGSTABEKK AS

Bruksenhet
Adresse Postboks 52 Økern, 0508 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0219
Gnr 17
Bnr 1151

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Rett kopi bekreftes
Heimke



Doknr: 492612 Tinglyst: 17.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kopi

12.06.2014 12.27

Side 1 av 1

Dok: 234 2665

Etter tinglysing returneres begjærings skjemaet til

Bærum kommune
Plan- og miljøavdelingen
1304 Sandvika

Begjæring om:

☐ oppdeling i eierseksjoner☒ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	17	1151		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ideell andel ²⁾
985 196 109	Ringstabekk AS	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾
1	N	181		18	B	67	B	35	B	56	B	52	B	71	B
2	N	33		19	B	99	B	36	B	65	B	53	B	36	B
3	N	193		20	B	49	B	37	B	49	B	54	B	40	B
4	N	98		21	B	60	B	38	B	60	B	55	B	53	B
5	N	79		22	B	71	B	39	B	71	B	56	B	58	B
6	N	58		23	B	35	B	40	B	35	B	57	B	67	B
7	N	90		24	B	40	B	41	B	40	B	58	B	41	B
8	N	71		25	B	69	B	42	B	70	B	59	B	49	B
9	N	62		26	B	73	B	43	B	73	B	60	B	107	B
10	N	59		27	B	69	B	44	B	69	B	61	B	56	B
11	N	1167		28	B	68	B	45	B	68	B	62	N	49	B
12	B	47	B	29	B	50	B	46	B	52	B	63	B	41	B
13	B	70	B	30	B	51	B	47	B	50	B	64	N	99	
14	B	36	B	31	B	42	B	48	N	228		65	N	35	
15	N	57		32	B	40	B	49	B	65	B	66	N	78	B
16	B	63	B	33	B	60	B	50	B	49	B				
17	B	60	B	34	B	49	B	51	B	60	B				
SUM TELLERE				5456	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN				5456						

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon nummer 12, opprinnelig seksjonert som samleseksjon for bolig, deles opp i egne boligseksjoner, med tilhørende tilleggsdeler.

Videre er deler av fellesarealet omgjort til nye næringsseksjoner: Snr 64 og 65.

Snr 64 og 65 er en varmesentral som skal leverer energi til flere sameier.

Bodareal i plan 4 er ny næringsseksjon Snr 66 med tilleggsdel i plan 5

Næringsseksjon Snr 62 m/tilleggsdeler (parkering) er flyttet og endret.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

[Signature] *[Signature]*



5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:⁶⁾

- a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato

Oslo, 23.04.2014

Hjemmelshaver (§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ove Ågedal
e.f.

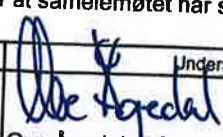
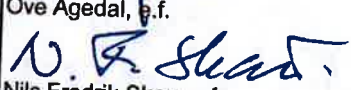
N.F. Skau
e.f.

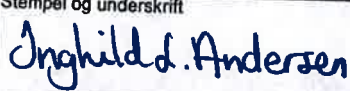
Ektefelle/registrert partner⁷⁾

OVE ÅGEDAL

NILS FREDRIK SKAU

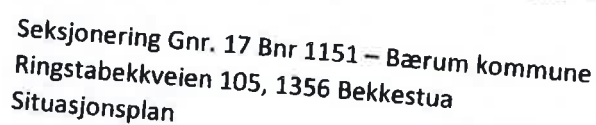


8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering		
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)		
Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver
Oslo, 23.04.2014	 Ove Ågedal, e.f.  Nils Fredrik Skau, e.f.	OVE ÅGEDAL NILS FREDRIK SKAU

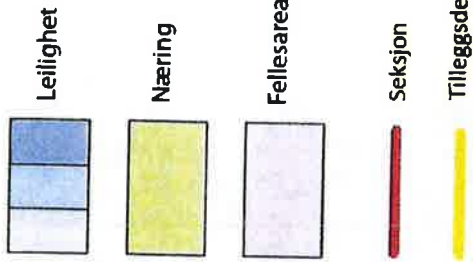
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{a)}				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr 17	Bnr 1151	Festenr	Seksj.nr	i Bærum kommune
Dato 12/6-2014		Stempel og underskrift  BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA		

- Noter**
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
 - 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sameiebrøken skal være lik sum tellere.
 - 5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
 - 6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
 - 7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
 - 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).





Dok: 234 2667



Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1356 Bekkestua
Plan UP 2

Vedlegg 2 av 11

HRTB

HRTB AS
Sjøløvsveien 23
0168 Oslo
Tlf: 47 22 00 00
E-post: hrtb@hrtb.no
NO 012 828 01 MVA

0752.01
Øvre Stabæk Gård
Ringøyen
Reguleringsplan 105
1356 Bekkestua
Gnr. 17 Bnr. 1151

Typet av: ALO

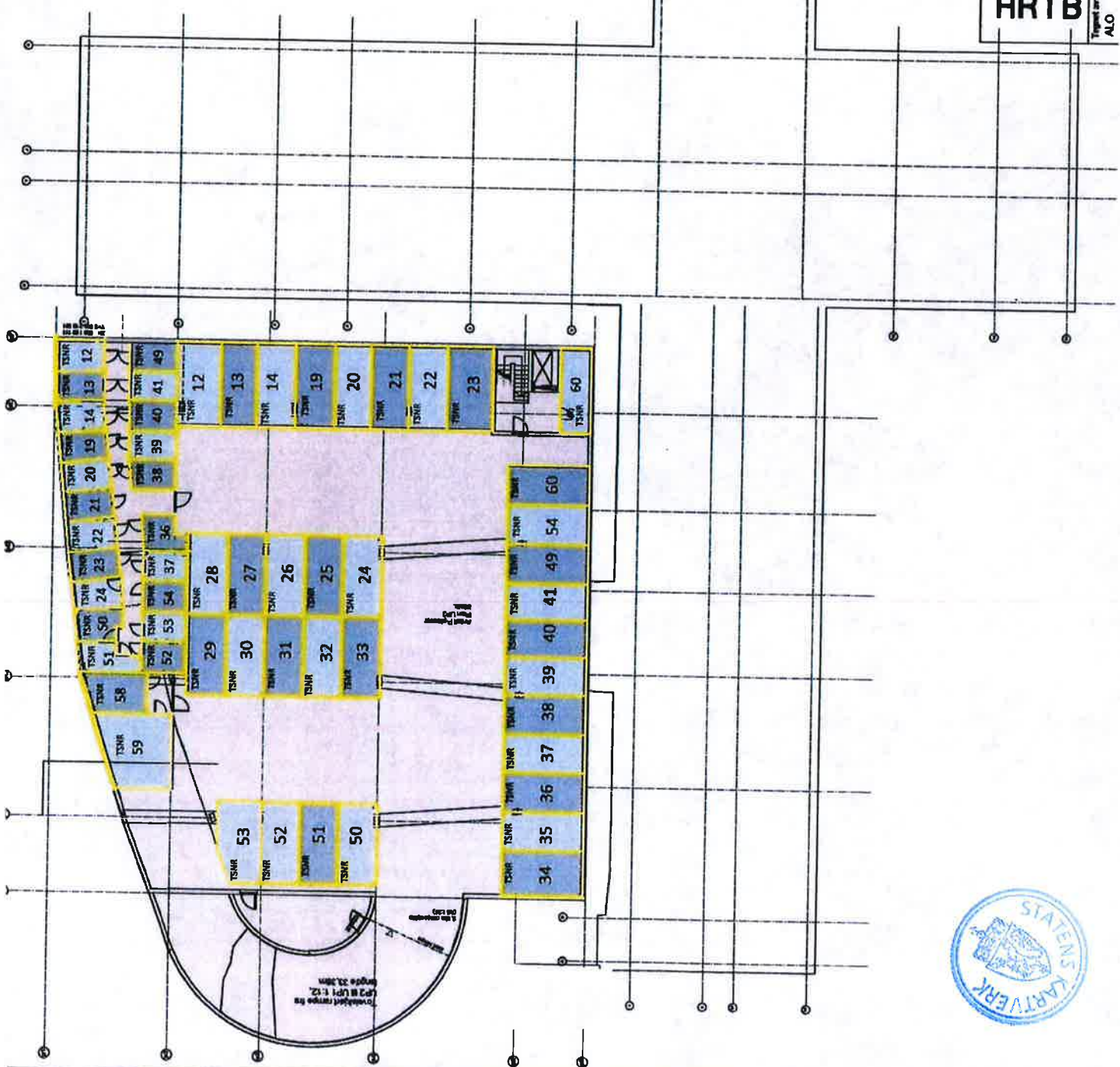
Godkjent av: RPA

Prosjektansvarlig: Seksjonering

Dato: 15.08.2013

Skala: 1:250

Rev:



Dok: 234 2668

Leilighet



Næring



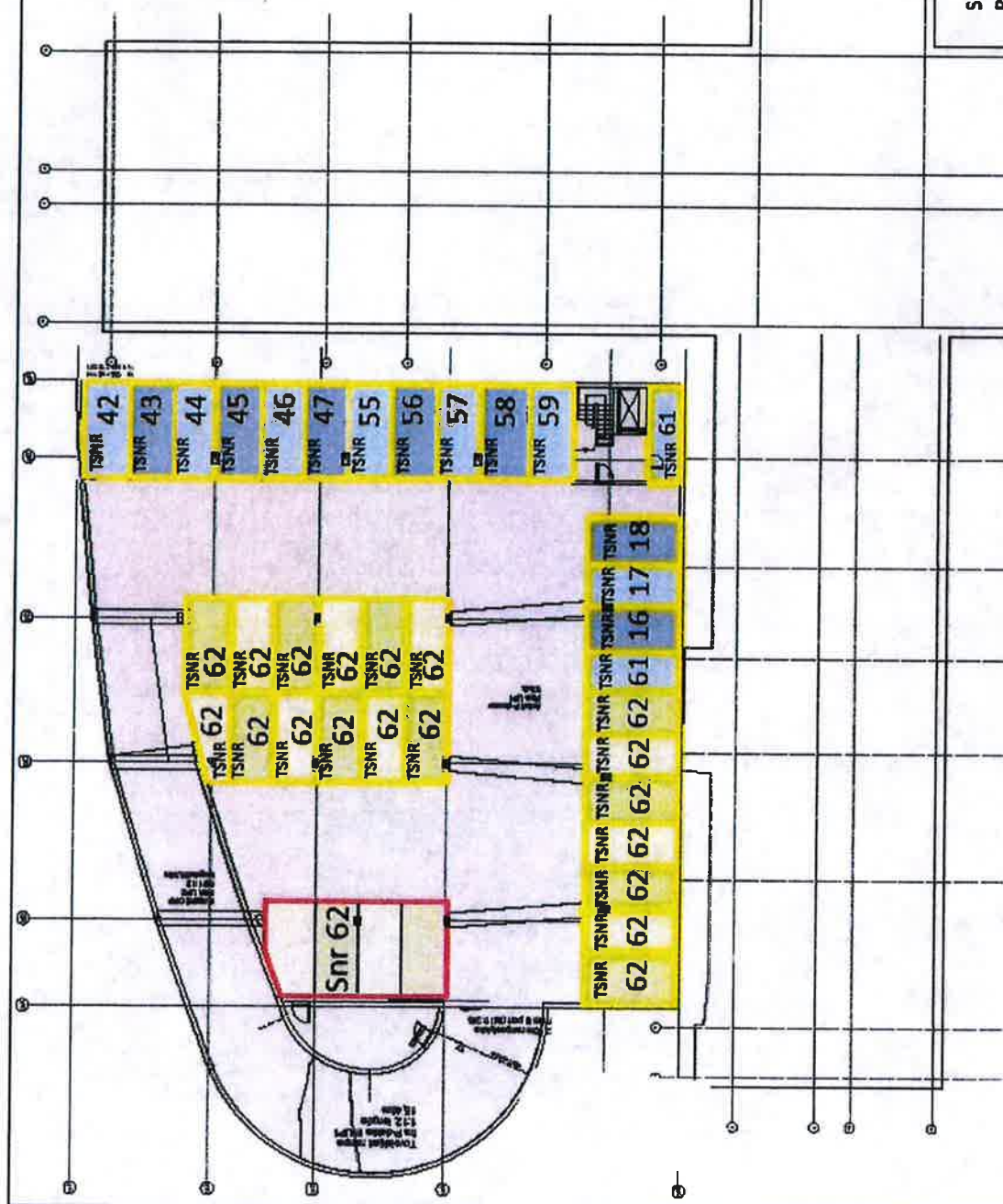
Fellesareal



Seksjon



Tilleggsdel



Seksjonering Gnr. 17 Bnr 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105
plan UP1

Vedlegg 3 av 11



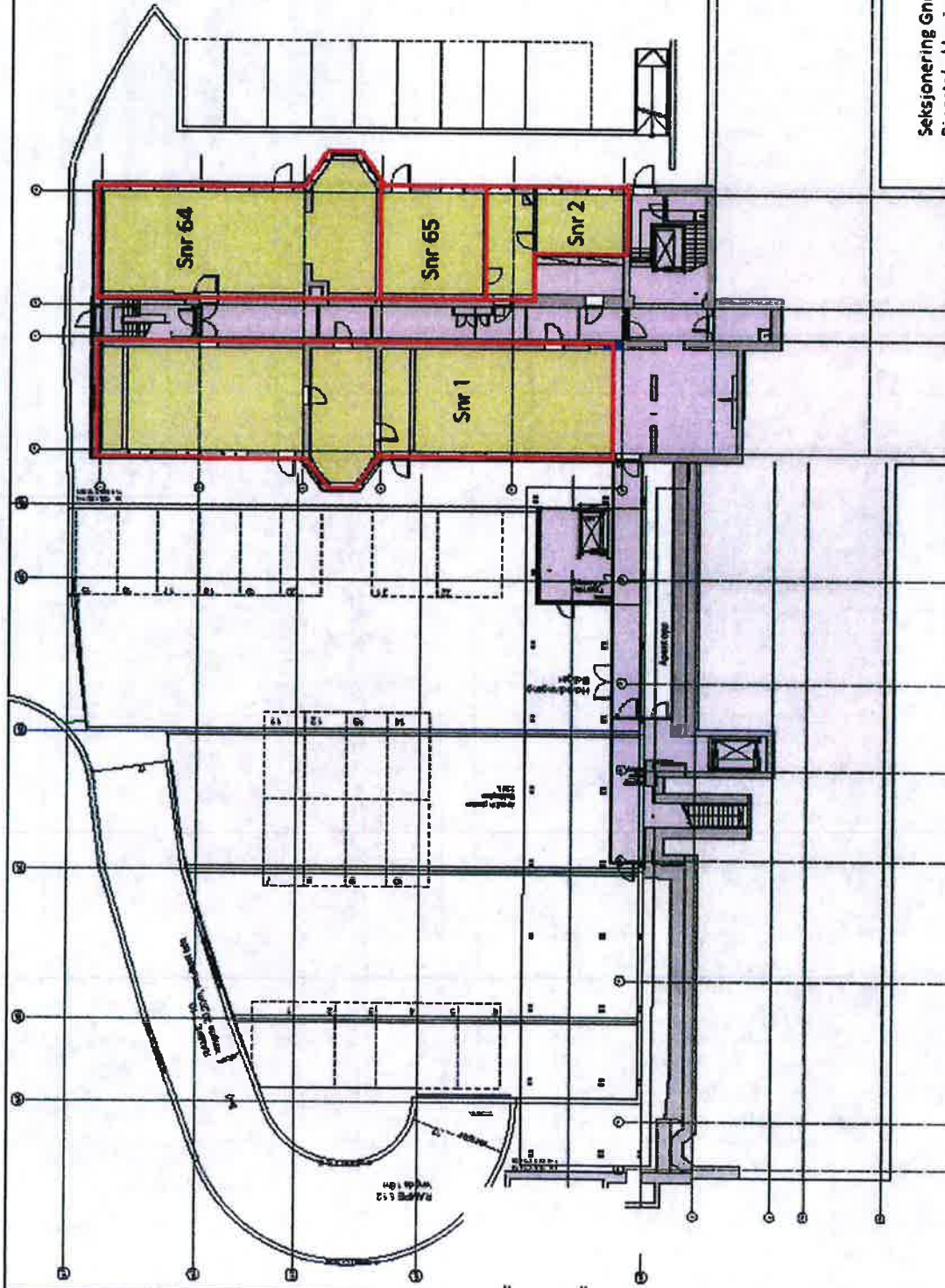
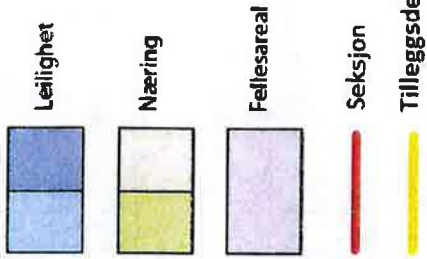
HRTB
HRTB AS
Arkitekt ANIL
St. Olavs gt. 28
0160 Oslo
Tlf: 22 02 22 00
E-post: hrtb@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 112 682 181 846

073201
Øvre Stabæk Gård
Ringstadvien
1751 Bærum
Gnr. 17 Bnr. 1151

Plan UP1

Regulert av:	Utskjøtt av:	Prosjektleder:	Dato:	Skjema nr.:	Rev:
ALO	NFA	Seksjonering	15.03.2013	A20-31-OU1	

Dok: 234 2669



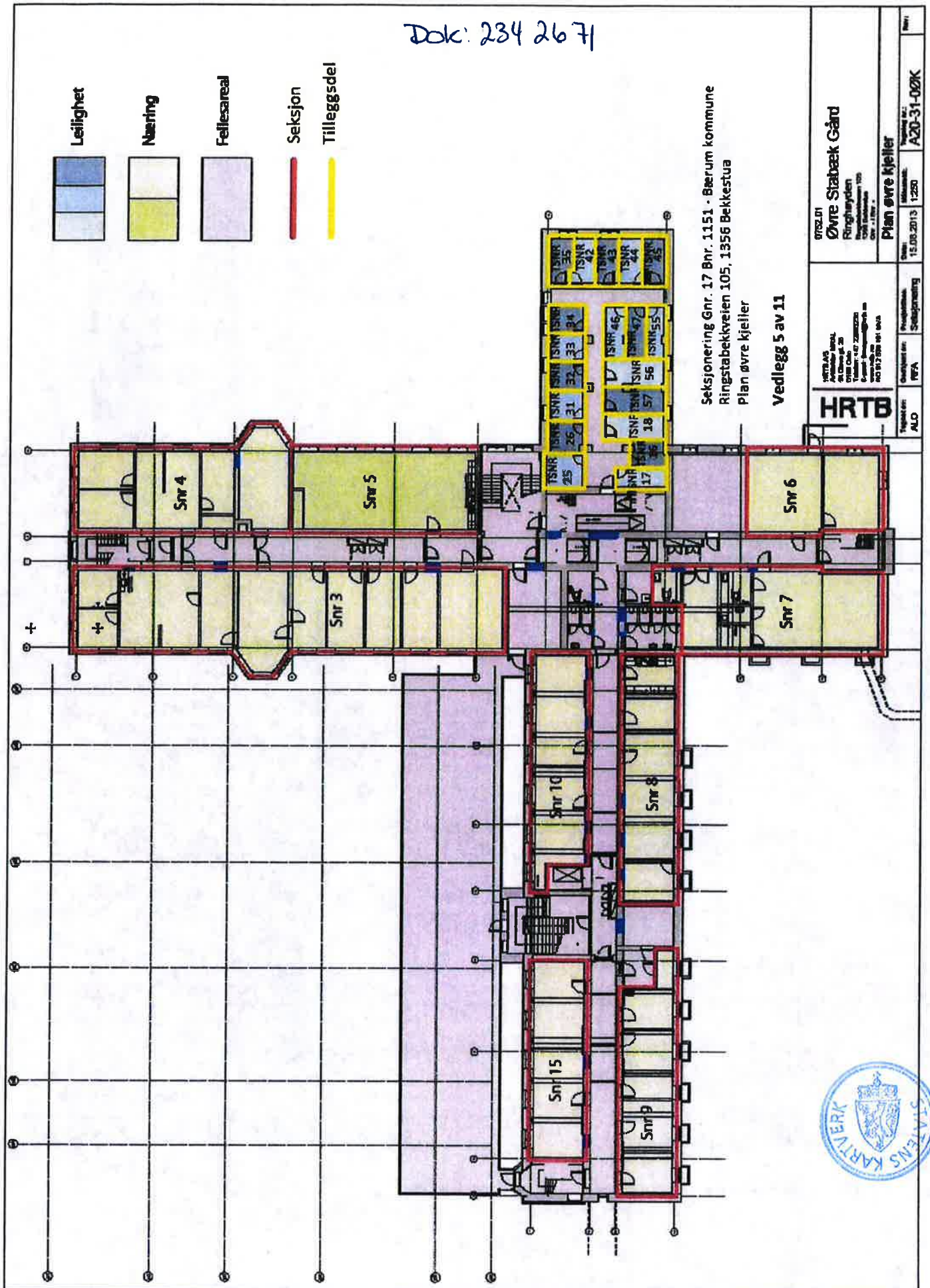
Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1356 Bekkestua
Plan nedre kjeller

Vedlegg 4 av 11

HRTB HRTB AS AUSTADVEI 23 0457 Oslo Tlf: 47 23 82 33 E-post: hrtb@hrtb.no www.hrtb.no NO 151 505 981 MVA	0752/01 Øvre Stabaek Gård Finghøyden 1356 Bekkestua Gnr. 17 Bnr. 1151	Plan nedre kjeller			Bnr.
		Dato 15.08.2013	Skala 1:250	Prosjekt nr.: A20-31-0NK	
Trasé nr.: ALO	Godkjent av: RPA	Prosjekt nr.: Seksjonering			



Dok: 234 26 71



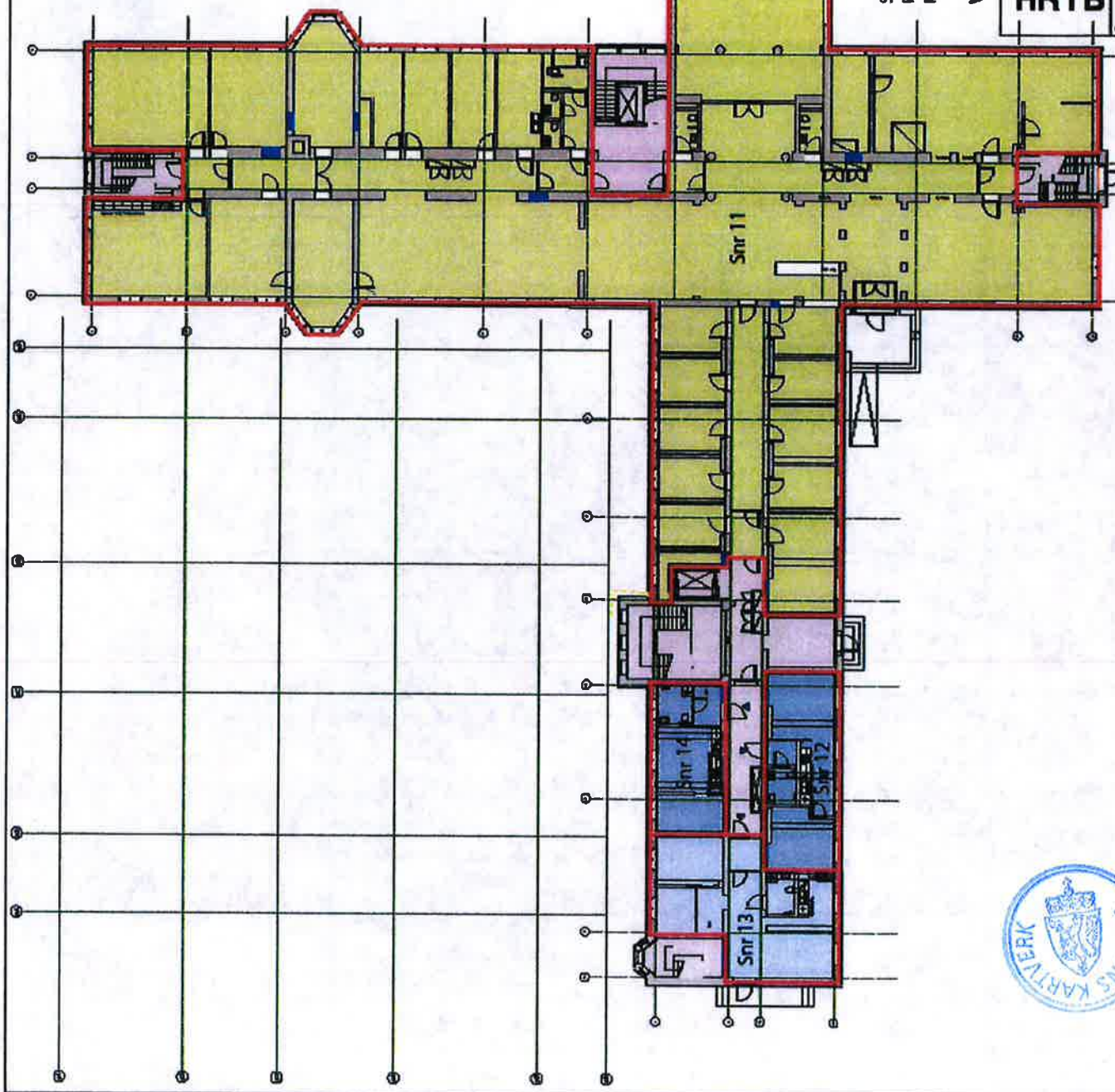
Dok: 234 2672

- Leilighet
- Næring
- Fellesareal
- Seksjon
- Tilleggsdel

Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1356 Bekkestua
Plan 1

Vedlegg 6 av 11

HRTB		Øvre Stabaek Gård	
HRTB AS Arbeidsvei 20 0150 Oslo Tlf: 22 00 00 00 E-post: hrtb@hrtb.no NO 918 08 101 000		Øvre Stabaek Gård Ringstaden 1356 Bekkestua Oslo - N. 1. etg.	
Prosjekt nr: ALD		Plan 1	
Oppdrags nr: RETA		15.06.2013	
Prosjekt nr: SEKSTRONG		1250	
Oppdrags nr: RETA		A20-31-001	
Prosjekt nr: ALD		1250	
Oppdrags nr: RETA		A20-31-001	



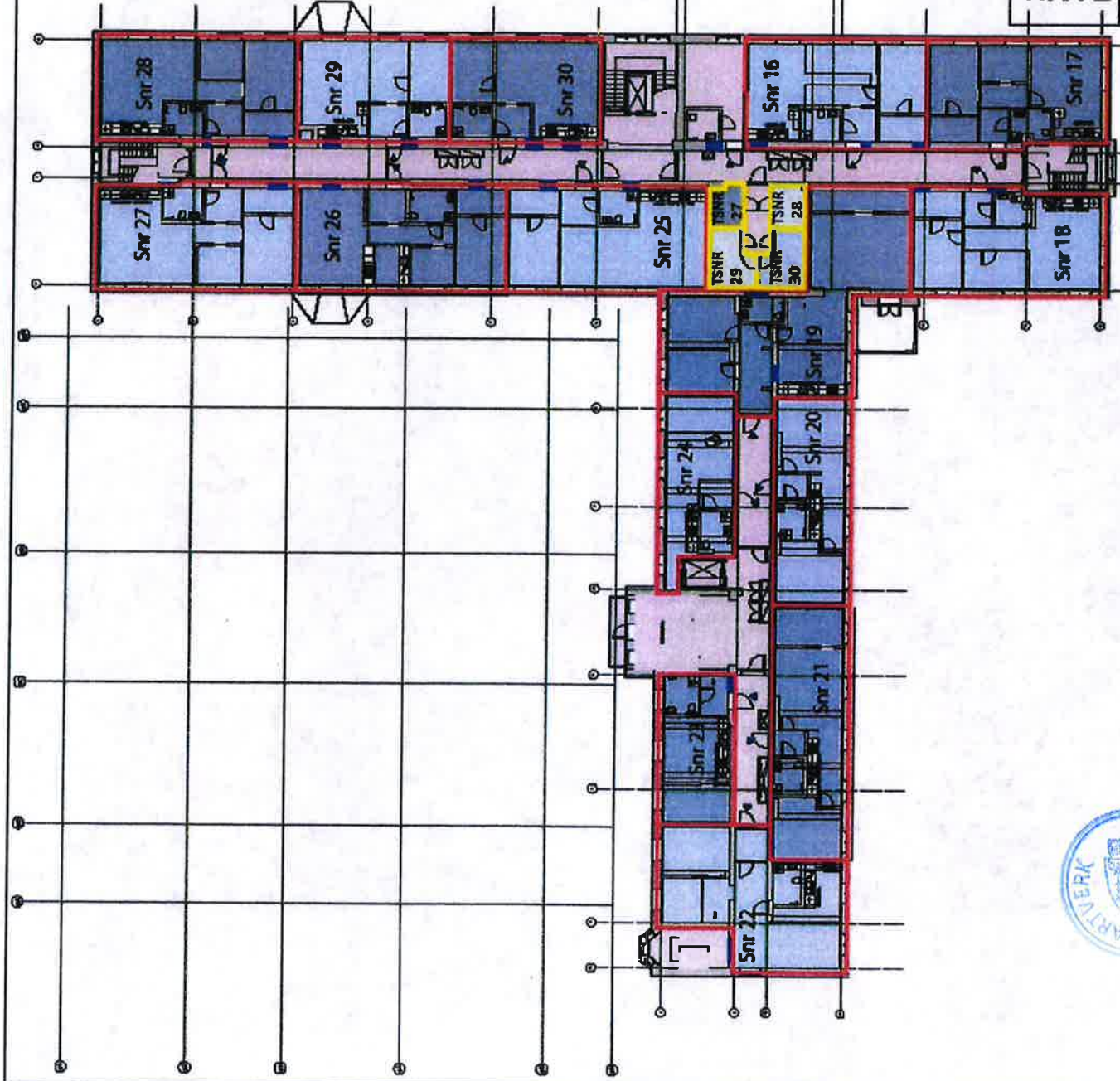
Dok: 234 2673

- Leilighet
- Næring
- Fellesareal
- Seksjon
- Tilleggsdel

Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1356 Bekkestua
Plan 2

Vedlegg 7 av 11

HRTB		Øvre Stabæk Gård	
HRTB AS A/S Ringstadveien 105 1356 Bekkestua Bærum kommune NO-1356 1356		Øvre Stabæk Gård Ringstadveien 105 1356 Bekkestua Bærum kommune NO-1356 1356	
Prosjekt nr:	WFA	Prosjekt nr:	WFA
Oppgave nr:	1250	Oppgave nr:	1250
Plan 2		Plan 2	
A20-31-002		A20-31-002	



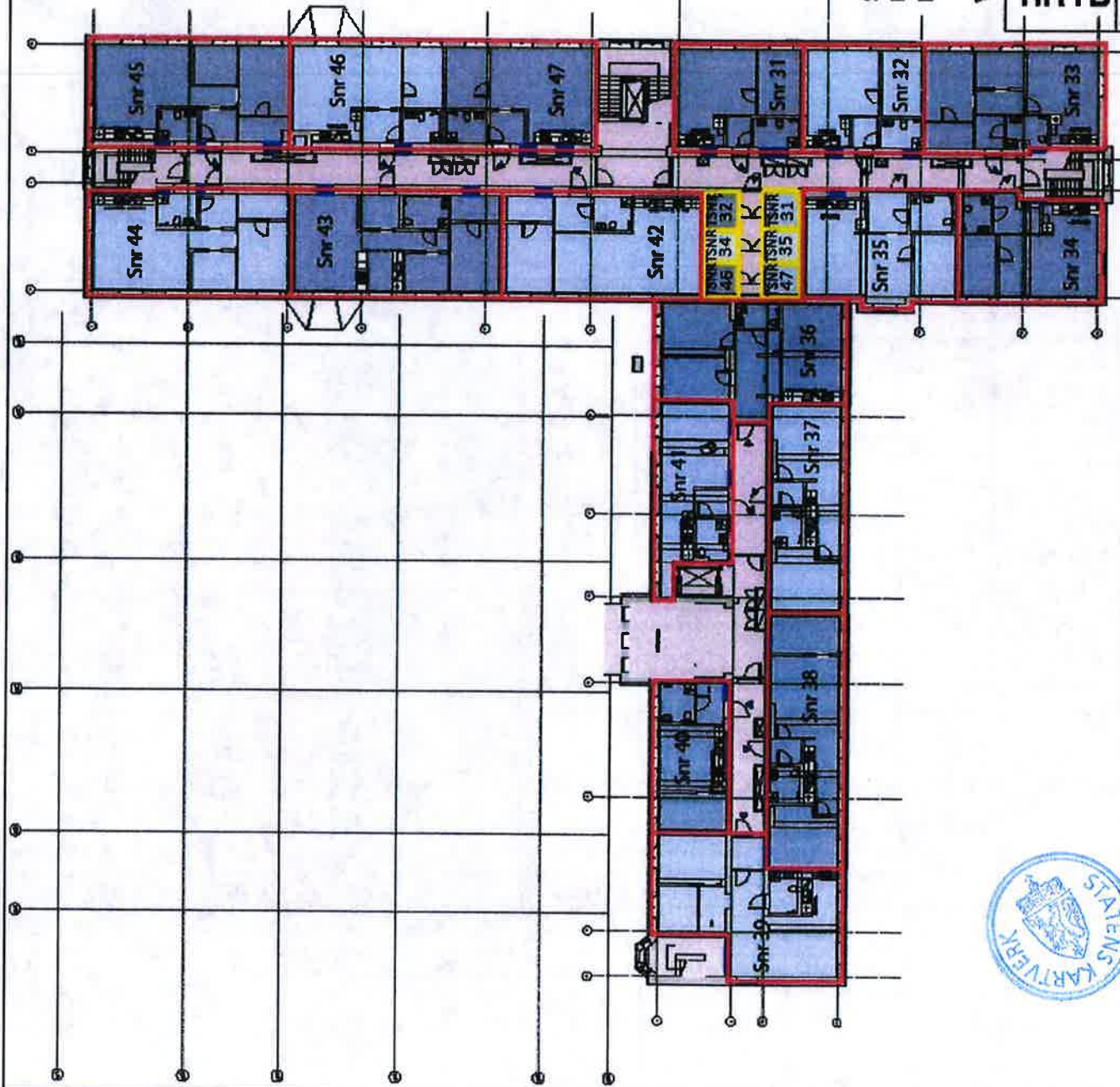
Dok: 234 26 74

- Leilighet
- Næring
- Fellesareal
- Seksjon
- Tilleggsdel

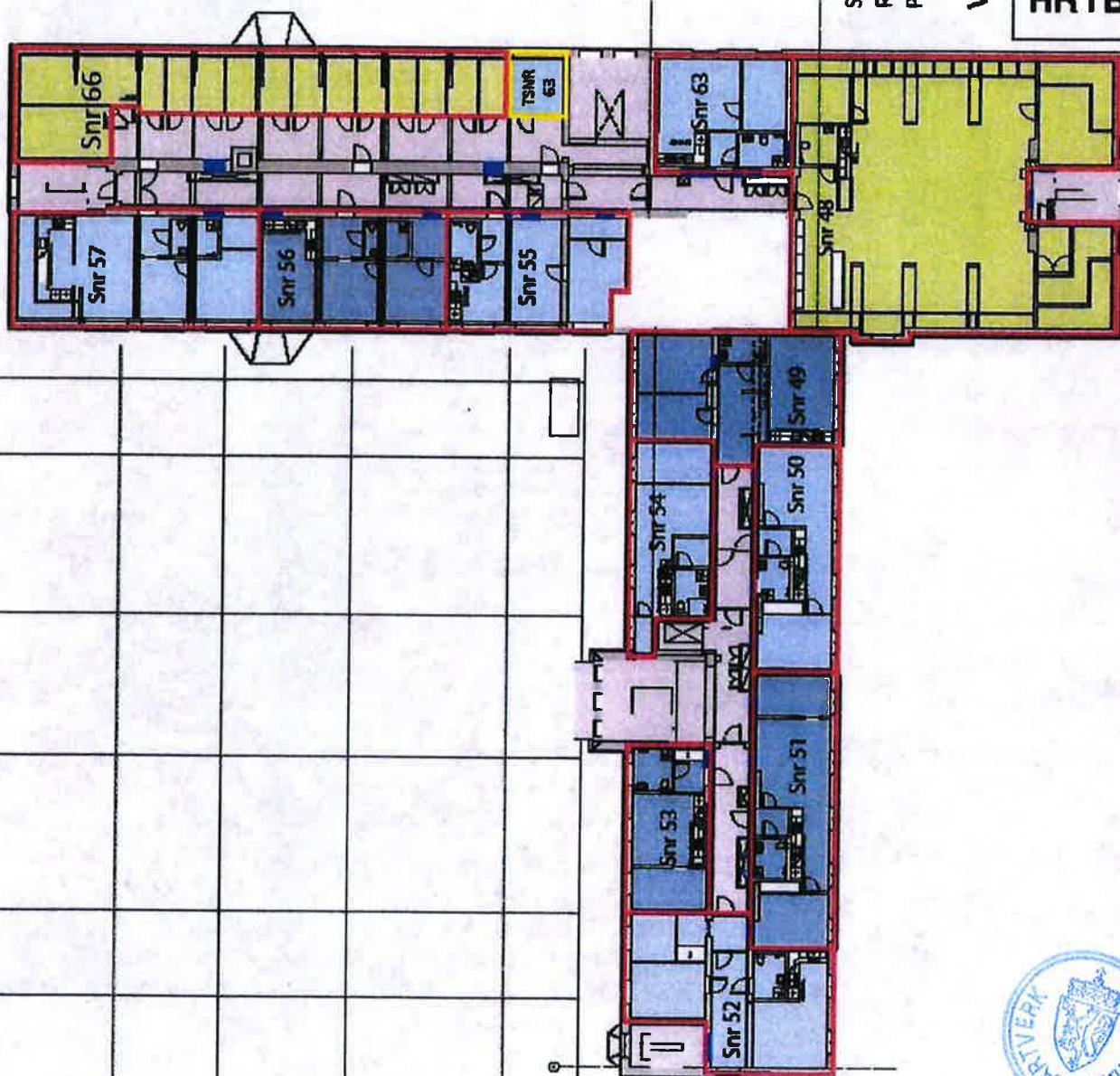
Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1363 Bekkestua
Plan 3

Vedlegg 8 av 11

HRTB		Øvre Stabæk Gård	
HRTB AS Arkitekt BNA Bakkeveien 38 1363 Bekkestua Tlf: 2342 2320 E-post: hrtb@bna.no NO 041 001 191 000		1702/01 Ringstabygden 1363 Bekkestua Gnr. 17 Bnr. 1151	
Prosjekt nr. ALO	Prosjekt nr. RPA	Dato 15.03.2013	Prosjekt nr. A20-31-003



Leilighet	Næring	Fellesareal	Seksjon	Tilleggsdel
				



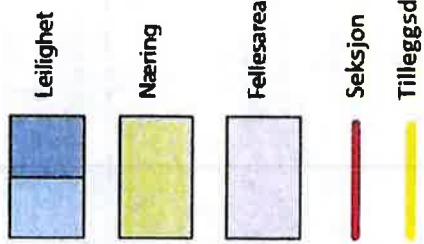
**Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1356 Bekkestua
plan 4**

Vedlegg 9 av 11

HRTB	APTG 68 Aptos, CA 95026 Tel: 408-755-2828 Fax: 408-755-2828 E-mail: apptg@aptg.com Web: www.apptg.com	07/30/11 Øvre Slabæk gård Rughøyden 1280 Slabæk Øst - Jørn - Pian 4	Date: Pageing no.: A20-31-004 Date: Pageing no.: 1250
-------------	---	--	--



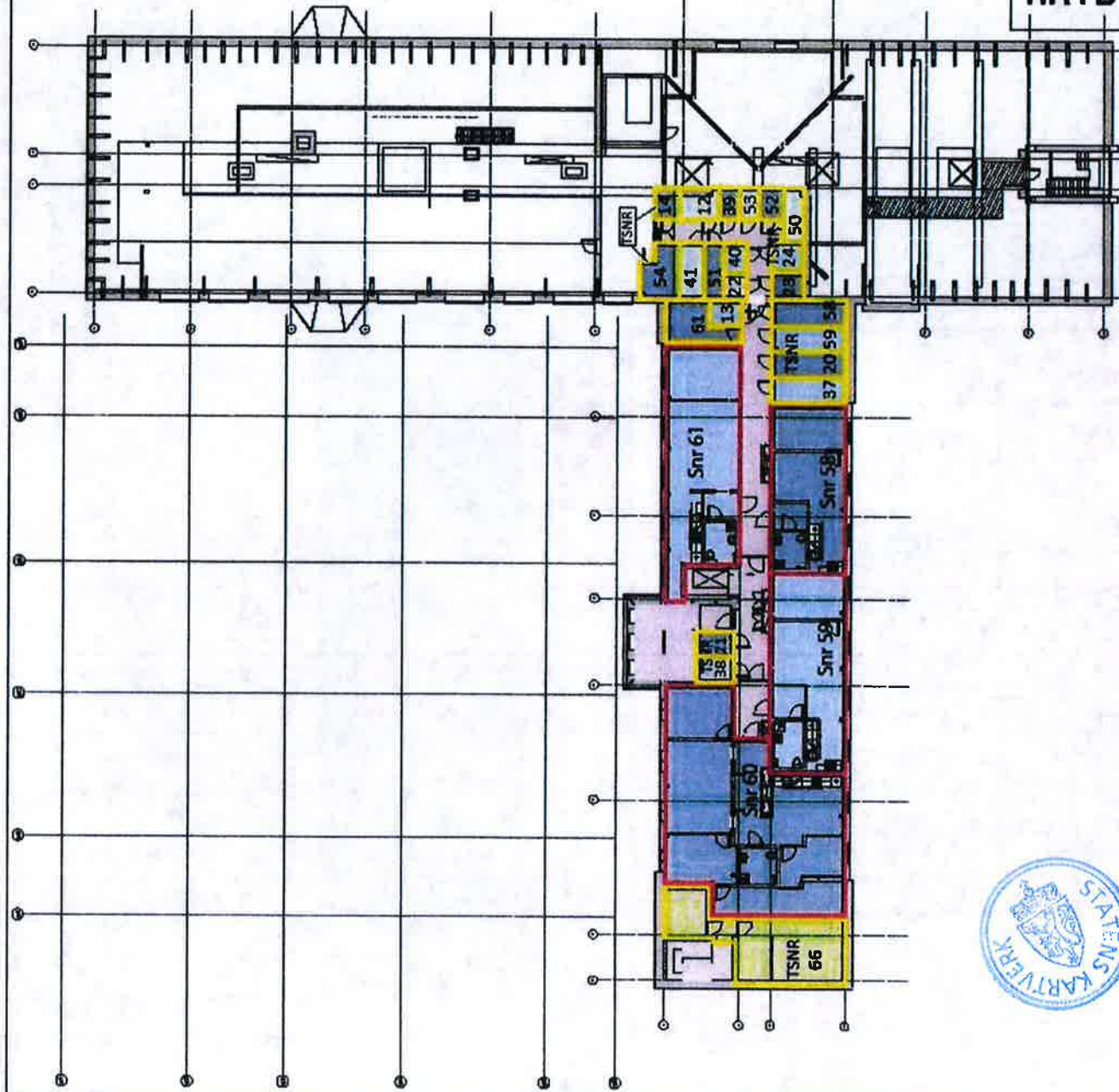
DOK 238 4566



Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1356 Bekkestua
plan 5

Vedlegg 10 av 11

0752.01 Øvre Stabæk Gård Ringsøyen 105 1356 Bekkestua Gnr. 17 Bnr. 1151 Plan 5	HRTB UTTA AS Arbeidsveier 28 0750 Gnr. Tekst: 47 2382321 Grafikk: 47 2382321 NO 012 008 191 000	Prosjektansvarlig Seksjonering Prosjekt nr. 0750 Dato 15.08.2013 Skala 1:250 Prosjekt nr. A20-31-005 Rev. 01
--	---	--



Dok: 234 2677

Leilighet



Næring



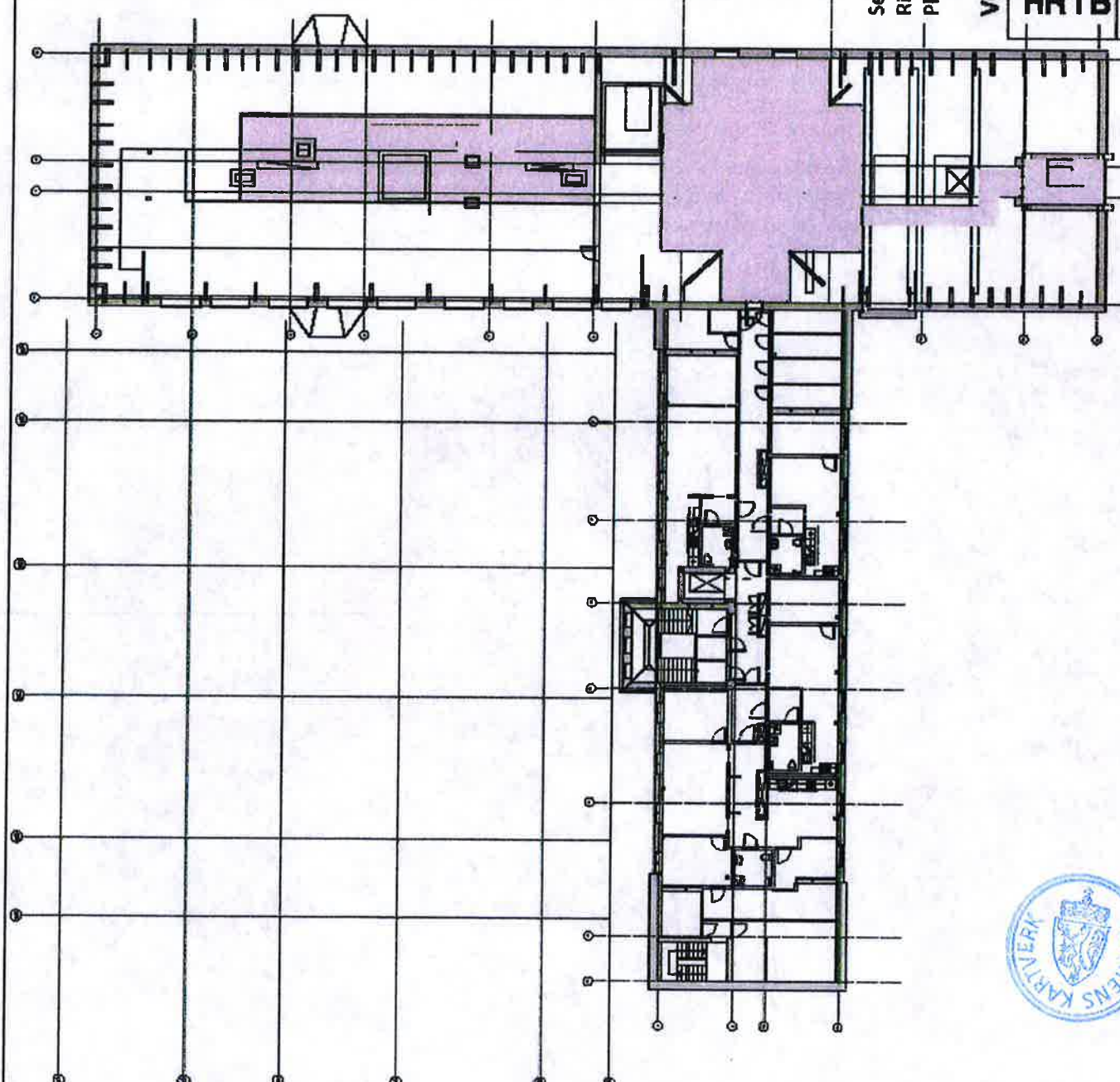
Fellesareal



Seksjon



Tilleggsdel



Seksjonering Gnr. 17. Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1356 Bekkestua

Plan Loft

Vedlegg 11 av 11

HRTB

HRTB AS
Arbeidsvei 10
1356 Bekkestua
Tlf: 2342677
E-post: hrtb@hrtb.no
NO 040 000 141 000

0752.01
Øvre Stabæk Gård
Ringsøyen
1356 Bekkestua
Gnr. 17 Bnr. 1151

Plan Loft

Trasé nr:	ALO	Oppmåling nr:	PFA	Prosjekt nr:	Seksjonering	Dato:	13.01.2013	Arkivnr:	1250	Oppmåling nr.:	A20-31-006	Rev:	
-----------	-----	---------------	-----	--------------	--------------	-------	------------	----------	------	----------------	------------	------	--



Retur:

Bærum kommune org.nr. 982 695 082
1304 Sandvika

ERKLÆRING OM OMSETNINGSBEGRENSING.

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere på eiendommen gnr. 17 bnr. 1151 snr. 12, 13 og 14 samt snr. 16 t.o.m 47, snr. 49 t.o.m 61, og snr. 63 i Bærum kommune erklærer med dette at det er omsetningsbegrensning på seksjonen i den forstand at:

1. Bruksenhetene kan bare bebos av personer der den eldste av eventuelt flere beboere er 65 år eller eldre. Dersom bruksenheten har bare en beboer, skal beboeren være 65 år eller eldre.
2. Bruk av bruksenheten i strid med aldersgrensen skal anses som vesentlig mislighold av eierrådigheten som gir sameiets styre rett til å kreve seksjonen solgt. Jf. Eierseksjonsloven § 26.
3. Bærum kommune har rett til å kreve at bruk i strid med aldersgrensene opphører, og kan i den forbindelse ta rettslige skritt mot sameiet eller mot den enkelte seksjonseier. Dersom den rettstridige bruken ikke opphører innen en frist på seks måneder fra Bærum kommune har gitt pålegg om det, har kommunen rett til å kreve seksjonen solgt.

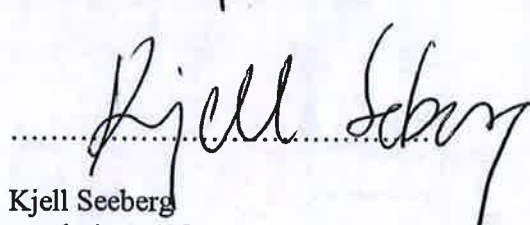
Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 17 bnr. 1151 snr. 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 og 63 i Bærum kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune v/reguleringssjefen. Org.nr. 935 478 715.

Sted/dato

Oslo 28.05.2014


OVE SÆDEL


NILS FREDRIK SKAU


Kjell Seeberg
reguleringssjef

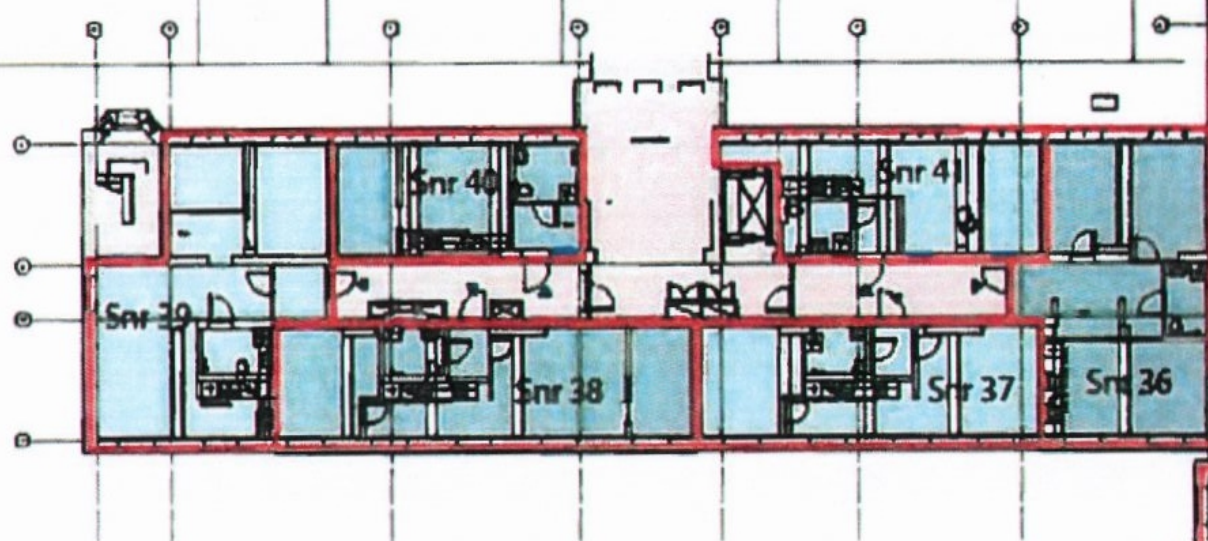


Rett kopi kreftes

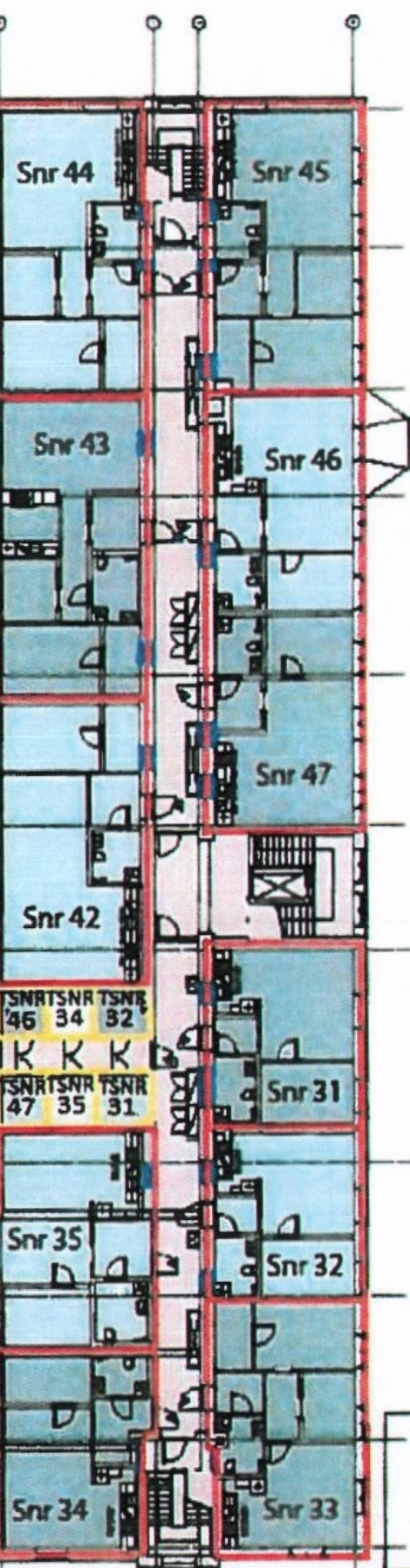
王

Premium rådgivning

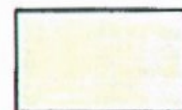
EIE eiendomsmegling



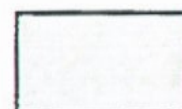
17



Leilighet



Næring



Fellesareal



Seksjon



Tilleggsdel

DOK: 234 26 74

Seksjonering Gnr. 17 Bnr. 1151 - Bærum kommune
Ringstabekkveien 105, 1363 Bekkestua
Plan 3

Vedlegg 8 av 11

HRTB

HRTB AS
Arkitekt MPA
St Olavs gt. 28
0168 Oslo
Telefon: +47 2200 2200
E-post: hrtb@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 828 181 MPA

0752.01

Øvre Stabæk Gård

Ringøyen

Ringstadveien 1-3

1350 Stabæk

Gnr. 17 Bnr. 1151

Plan 3

Tegnet av
ALO

Godkjent av:
RFA

Prosjektleder:
Seksjonering

Dato:
15.08.2013

Skala:
1:250

Tegning nr.:
A20-31-003

Rev.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gamle Ringeriksvei 21 C
1356 BEKKESTUA
Gnr./Bnr.: 17/1151
Seksjonsnr. : 41
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 47 m²

Totalt bruksareal (BRA): 47 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2024
Referansenummer	15053994
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0146
Hjemmelshaver/selger	Jan Thomassen/Per Johansen
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Jan Thomassen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	14.04.2024 18:40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gamle Ringeriksvei 21 C
Postnummer/sted	1356 BEKKESTUA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	17/1151
Seksjonsnr.	41
Tomt	Eiet tomt: 3860 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1936		2014 - innredning av leilighet

Byggemåte

Selveierleilighet i Ringhøyden Sameie, beliggende på Bekkestua i Bærum kommune. Sameiet består av 49 bolig- og 17 næringsseksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfaltert adkomstvei, plenarealer og diverse beplantning.

Bolig-/servicebygg over 5 etasjer og to kjelleretasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong-/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i hovedsak med naturstein og pussede/malte murflater. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ombyggingsår. Koblede vinduer. Ytre vinduer fra ukjent alder med 1x ett-lags glass. Vinduer på innside fra ombyggingsår med to-lags glass. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til gulvvarme i stue/kjøkken.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles inngangsparti, videre via trappegang/heis og felles korridor til leilighetens entré.

Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bod.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden TG 2 Alder, slitasje, skader mv. TG 3 Strakstiltak nødvendig TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
5.etasje		2		2	
		Loftsbod.			
3.etasje	40			40	
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bod.				
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod.			
SUM	40	7		47	
Total bruksareal: 47 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en loftsbod. Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2. Bodene er merket nr. S-301.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller ved felles garasjeanlegg på 5 m2 (BRA-e), merket nr. S-301.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, merket nr. S-301.

Leiligheten inneholder 38 m2 P-rom og 2 m2 S-Rom. S-Rom består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - adkomst via entré

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd systerne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/fellesareal. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter i matt hvit utførelse fra ombyggingsår. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr med keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap med komfyrvakt. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
	TG 2	Vannrør	Vannrør for kaldtvann er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Automatisk lekkasjestopper kan vurderes.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vegger og himlinger med malte slette flater. Glatte hvite innerdører. Dør med glassfelt mellom kjøkken og bod. Garderobeskap på soverom.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det er registrert en del riper/merker på parkett i stue. Stedvis knirk i gulv. Glippe mellom gulvbord i stue. Det er ikke gulvlist på deler av vegg i soverom hvor garderobeskap tidligere har vært plassert. Oppgraderinger kan vurderes.
---	-----------------	---

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.

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

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

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

Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 4 mm i stue/kjøkken og ca. 5 mm i soverom.
--	----------------	---

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

Leiligheten har tekniske anlegg fra ombyggingsår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i bad. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til gulvvarme i stue/kjøkken. Fordelerstammer for vannbåren varme plassert bak luke i entré. Balansert ventilasjon.

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---	-----------	--

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré 2,24 meter. Bad 2,27 meter. Stue/kjøkken og soverom 2,52 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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

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

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

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Brannslange plassert under oppvaskkum på kjøkken. Røykvarslere og sprinkleranlegg i leiligheten.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ombyggingsår. Koblede vinduer. Ytre vinduer fra ukjent alder med 1x ett-lags glass. Vinduer på innside fra ombyggingsår med to-lags glass.

 **TG 1**

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

Dører

 **TG 2**

Vinduer

TG 2 gjelder ytre vinduer fra ukjent årstall. Vinduer er av eldre dato og fremstår med behov for oppgraderinger/overflatebehandling.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring ifm nytt elektrisk anlegg i leiligheten, datert 01.05.2014.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



WILCO  **Industrietechnik und
Kursfortbildung**

Kundenkarte

Firmenname: **Arbeits-Stelle A3**
 Ansprechpartner: **Elke Tapp**
 Adresse: **Reinhausen 121**
 Postleitzahl: **63759 - Geln**
 Telefon: **07149620**
 Telefax:
 E-Mail:

Stichw.:
 Gebietsnummer: **48556**

Bankdaten

Kontenplan:
 Bank für:
 Bankverbindung: **Sparkasse - 67 46 14**
 IBAN:
 BIC:
 Wichtig: Einzahlungsertrag ist anrechnung für an den elektronischen Zahlungsschein für die elektronische
 Verbuchung ist zu bezeichnen. Bei Zahlungsregulierung.

Notiz

1. Zahlungsreihe: **229 0500 Flugschweyen**

Wichtige Termine

Terminname: **Produktion A3**
 Terminbeginn:
 Adresse:
 Postleitzahl: **1306 - Berlin**

Plan Nr.: **165** Spalten: **A**
 638-10

Produktions- und Leistungsdaten

Produkt: **Leistung G3-A1**
 Fertigung:
 Fertigung Nr.: **433-33-47**
 A-Wert: **10** [A] [A] [] []
 B-Wert: **10** [B] [B] [] []
 C-Wert: **10** [C] [C] [] []
 D-Wert: **10** [D] [D] [] []
 E-Wert: **10** [E] [E] [] []

Abrechnung

Fertigungsschein: **165000** **400** [C] **60** [B]
 Fertigungsschein: **6410** [B] **64**
 Fertigungsschein: **3163**
 Fertigungsschein: **65A**
 Fertigungsschein: **165000**
 Fertigungsschein: **165000**

Karte	Leistungsart	Code	Name	Einheit	Preis	Menge	Menge	Menge	Menge
1	Handdrehstuhl	CH41	13A	G					
2	Stück für plastische Schindelform	CH41	13A	G					
3	Stück elastisch	CH41	13A	G					
4	Stück gepresst	CH41	13A	G					
5	Stück Kettenträger / Kettenträger	CH41	13A	G					
6	Stück verschraubt / verschraubt	CH41	13A	G					
7	Stück, verschraubt / verschraubt	CH41	13A	G					
8	Stück verschraubt, verschraubt	CH41	13A	G					
9	Stück verschraubt / verschraubt	CH41	13A	G					
10	Stück verschraubt / verschraubt	CH41	13A	G					
11	Stück verschraubt / verschraubt	CH41	13A	G					
12	Stück verschraubt / verschraubt	CH41	13A	G					
13	Stück verschraubt / verschraubt	CH41	13A	G					

51

Kundenkarte

Seite 1 von 2 | Version 1.0 | 14.05.2019 | 2020

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240146
Adresse	Gamle Ringeriksvei 21 C		
Postnr.	1356	Sted	Bekkestua
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Per Johansen
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalensr	4014806
Selger 1 Fornavn	Jan	Etternavn	Thomassen
Selger 2 Fornavn	Finn	Etternavn	Halvorsen

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Sameiet

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det skal være inspeksjon av vannbåren gulvvarme

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Fra siste eier ved salg

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 ☐ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 prislistene 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

Sandvika Eiendomsmegling AS
v/Charlotte Gjefle

Sandvika, 18.03.24
Vår ref. 227/41

**AD SALG AV LEILIGHET I GAMLE RINGERIKSVEI 21 C, 1356 BEKKESTUA
I SAMEIET RINGHØYDEN ORG. NR. 913 585 844, SNR. 41
EIER(E): Per Johansen**

**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>	kr	3 399,-
Grunnkostnader	kr	2 574,-
Brensel	kr	750,-
Garasje	kr	75,-

**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
JTJA (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.**

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	8 007,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-

Spesifikasjon av lån: Ingen lån per 18.03.24

Forsikring: Protector Forsikring ASA, Polise 1716003

Festeavtale: Nei

Parkering: Se vedtekter §2-1

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

**Sameiet har en aldersklausul om at seksjonene i sameiet i utgangspunktet kun kan bebos
av personer der den eldste av eventuelt flere beboere i samme bruksenhet er 65 år eller
eldre. Dersom bruksenheten har bare én beboer, skal beboeren være 65 år eller eldre.
Brudd på aldersbetingelsene, jf. pkt 2.4 er alltid saklig grunn for nektelse av overdragelse.**

Annet: Sameiet Ringhøyden er et vanlig eierseksjonssameie, men består av en næringsdel og en boligdel. Næringsdelen eies av SBB Samfunnsbygg AS gjennom Ringstabekk AS. Næringslokalene leies for tiden ut til blant annet Ringhøyden seniorsenter og Hjemmetjenesten i Bærum kommune. Boligdelen består av 49 leiligheter. Det er ingen sammenheng mellom de kommunale tjenestene og boligene ut over at de ligger i samme bygg. For spørsmål rundt dette, kontakt styret!

Informasjon om ny(e) seksjonseier(e) sendes til ABBL per eierskifte@abbl.no. Kopi sendes til styret ved leder André Gaden andre.gaden@sbbnorden.no, og nestleder Helge jensen hj@takstsenteret.no.

Annet: Blå brikke til å åpne hovedinngangsdør må kontrolleres for funksjon ved salg. Hvis den ikke fungerer, kan vaktmesteren programmere den opp.

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 **Even Bjurbeck Løvås** i ABBL.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Sameiet Ringhøyden

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. The background of the page features abstract geometric shapes in dark green and light green, with a pixelated city skyline silhouette in dark green on a light green background.

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ringhøyden

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Ringhøyden

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Ringhøyden

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 17:00

Sted: Ringhøyden Seniorsenter, Festsalen

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Budsjett for 2024

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Nestleder og leder Beboerforeningen

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

04.03.2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Ringhøyden
Styret

Ordinært årsmøte i Sameiet Ringhøyden

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Ringhøyden

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 17:00

Sted: Ringhøyden Seniorsenter, Festsalen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Karoline Aamot, velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 110 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, André Gaden
Nestleder, Helge Jensen
Styremedlem, Ole Bærvahr
Styremedlem, Lasse Evensen

Styremedlem, Kirsten Løes Narum
Styremedlem, Stein Ragnvald Mørk
Styremedlem, Thor Havnes
Varamedlem, Niels Sverdrup-Thygeson

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Cathinka Bruusgaard Aulin velges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Kirsten Løes Narum velges for 2 år.

Niels Sverdrup-Thygeson velges for 1 år.

6.3 Nestleder og leder Beboerforeningen

Rune Rydland Andersen velges for 2 år.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styre får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Sameiet Ringhøyden
Styret

Styrets og beboerforeningens arbeid i 2023

Det har vært 7 styremøter i Sameiet Ringhøyden i 2023. I tillegg har det vært gjennomført 7 møter i Beboerforeningens styre og 2 møter i FORUM (fellesmøte for de tre sameiene Ringhøyden, Slottshagen Vest og Slottshagen Øvre). Det har også vært spesielle møter i Beboerforeningens styre for å drøfte spesielt krevende saker. Styret har også en aktiv dialog gjennom e-post og annen korrespondanse, der saker avklares løpende. Informasjonsorganet vårt Ringposten har kommet med 4 nyhetsbrev i løpet av året. Sameiet har siden 2021 hatt egen e-postadresse for Sameiet. Adressen er sameiet.ringhoyden@gmail.com Redaktør Stein Haakonsen ber om avløsning, og interessenter bes melde seg.

Styret har i 2023 bestått av 8 personer (inkl. vara), der halvparten er beboere på Ringhøyden. Det har de siste årene vist seg vanskelig å rekruttere beboere til styret, blant annet grunnet behov for nødvendig digitale ferdigheter knyttet til styrearbeid. Styret ser at en god beboerrepresentasjon er positivt for styrets arbeid, og håper flere vil vise interesse for å ta verv fremover.

Serviceavtaler

Det har blitt arbeidet kontinuerlig med de mange service- og vedlikeholdsavtalene som angår de ulike tekniske områdene på bygget. Hensikten er å redusere kostnadene, og forbedre kvaliteten på arbeidet som gjøres. I 2023 har styret hatt et særskilt fokus på avtalene som angår renhold og heis, da dette er blant de største avtalene til Sameiet. Styret har blant annet kontrollert kostnadsnivå opp mot markedet, og gjennomført møter med de respektive leverandørene. Vi har foreløpig valgt å beholde begge leverandører, da vi ikke ser vi vil komme bedre ut med en annen leverandør per nå.

Styret jobber kontinuerlig med å vurdere de øvrige avtalene vi har på bygget, og avholder statusmøter med leverandører ved behov.

Branntilsyn

Asker og Bærum Brann & Redning gjennomførte i 2022 et branntilsyn på bygget. Tilsynet avdekket 3 avvik. Styret har i samarbeid med ekstern brannrådgiver svart ut samtlige punkter. Ved inngangen til 2023 hadde vi fortsatt ett avvik som gjenstod å utbedre, tetting av tavleskap som er plassert i rømningsvei i samtlige av byggets etasjer. Dette avviket har blitt utbedret i 2023, og tilsynet er dermed fullt svart ut.

Web-basert HMS-program

Alle boligselskaper er pålagt å praktisere et HMS-program som ivaretar helse, miljø og sikkerhet.

Styret gikk derfor i 2021 til innkjøp av et web-basert HMS-program som ABBL har utviklet. HMS-programmet brukes aktivt i styrets arbeid, og blir blant annet gjennomgått på [hvert](#)

styremøte. Styret har fordelt arbeidsoppgaver på samtlige styremedlemmer hva angår oppfølging av internkontroll og HMS-aktiviteter.

Systemet og rutiner er gjenstand for årlig revisjon som gjennomføres av ABBL og styreleder.

Vedlikehold

Det har ikke vært planlagt større vedlikeholdsprosjekt i 2023, annet enn å gjennomføre løpende vedlikehold gjennom året. Sameiet har opplevd noen større vedlikeholdskostnader særlig knyttet til heisene, der flere tekniske komponenter har vært nødvendig å skifte ut.

Det er besluttet å bytte lampene i garasjeanlegget til nye LED-lamper, da eksisterende belysning vil bli faset ut av markedet og ikke lenger vil kunne erstattes. Mange lamper er defekte. Arbeidet er ferdigstilt i februar 2024.

Elbil-lading

Styret har igangsatt arbeid med å legge til rette for elbil-ladere i garasjen. Det skal etableres infrastruktur for ladere, slik at den enkelte beboer kan bestille ladeboks til sin plass ved behov. Det er benyttet konsulentbistand fra Elbilforeningen. Innhenting av anbud på arbeidet er igangsatt og det vil bli tatt en beslutning om leverandør i løpet av første halvår 2024.

Vindusvask

Styret gjennomførte som vanlig en felles utvendig vindusvask i mai. Styret er godt fornøyd med resultatet.

Gjesteleiligheten

Seksjon 15, leilighet N 210 har vært leid ut 13 ganger i løpet av året. I alt har leiligheten vært leid ut 76 netter, noe som tilsvarer leieinntekter på kr. 22.000,-

Vaktmester

Vi har siden starten kjøpt vaktmestertjenester hos Asker og Bærum vaktmesterkompani (ABVK). I 2021 fikk vi tildelt ny vaktmester. Han er en erfaren mann og heter Geir Hofseth. I løpet av 2023 har Brian Georg Næss kommet inn og tar deler av vaktmesteroppgavene. Henvendelser til vaktmester gjøres direkte til ABVK på telefon 67 15 00 88. I tillegg til ordinær vaktmestertjeneste for Sameiet (5 timer per uke), kan vaktmester påta seg småjobber for beboerne mot ekstra godtgjørelse. Avtale gjøres direkte med vaktmester.

Parkering

Styret har registrert at det er mye parkering utenom de oppmerkede plassene, spesielt på gangstien mot nordvest. Det er i hovedsak leietakere i næringsseksjonene som parkerer feil. Dette har vært en gjenganger på styremøtene, og SBB har planer om tiltak for å få ryddet opp.

Øvre og nedre parkering:

Øvre Parkering er parkeringsplassen mellom Slottet og Seniorsenteret. Sameiet disponerer 15 plasser på dette området, og fordeler kostnadene til drift- og vedlikehold mellom seg iht. eierbrøk.

Nedre Parkering ligger utenfor hovedinngangen, og er til bruk for de ansatte i kommunen og øvrige leietakere. Beboerne har midlertidig tre skiltede plasser for gjester og eget korttidsbruk.

En del av Nedre Parkering ligger på den nordre siden av bygget, denne er i sin helhet utleid til Bærum kommune.

For tiden gjelder følgende hva angår beboerparkering på Ringhøyden:

Nedre plass: man-fre 1600-0700, lør-søn 0000-2400

Øvre plass: man-søn 0000-2400

Plassene skal fortrinnsvis benyttes av gjester, og kun ved spesielle behov/ kort opphold av beboerne.

Det er ingen endring for gjesteparkeringen nedre plan: 3 faste plasser nærmest søppelskuret, hele døgnet.

Styret er opptatt av å ha en helhetlig løsning som ivaretar både bolig- og næringsseksjonens interesser, samt unngå parkering som er til hinder for trafikkavvikling og i særdeleshet for brann- og redning.

Parkering i adkomstveien:

Dette gjelder veien over eiendommen fra Stabekk skole v. Gamle Ringeriksvei til Ringstabekkveien. Den delen av veien som går fra skolen og ut til rundkjøringen eies av Bærum kommune.

På den øvre delen av adkomstveien er det skiltet parkering forbudt for å hindre parkering, noe som tidligere har skapt utfordringer for brøyting, brannvesenet og fremkommelighet for gående, rullestolbrukere og skolebarn.

Selv om parkeringsavtalen med Aimo Park er avsluttet, er skilting beholdt for å kunne opprettholde regulering av adkomstveien slik at vi ikke på nytt får utfordringer knyttet til nevnte forhold ovenfor.

Resultatregnskap Sameiet Ringhøyden, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 608 770	4 182 427	4 603 000	4 657 000
Annen driftsinntekt	2	60 300	60 300	60 300	60 300
Sum driftsinntekter		4 669 070	4 242 727	4 663 300	4 717 300
Utgifter					
Lønnskostnad	3	155 689	154 548	154 300	154 300
Annen driftskostnad bolig	4	1 997 070	1 952 531	2 186 020	2 223 770
Vedlikehold bolig	5	402 999	424 027	315 000	250 000
Drift/vedlikehold næring	6	1 800 429	1 627 267	1 831 530	2 121 730
Drift/Vedlikehold garasjer	7	10 453	41 824	16 000	25 000
Sum driftskostnader		4 366 639	4 200 196	4 502 850	4 774 800
Driftsresultat før finansposter		302 431	42 531	160 450	-57 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	5 138	3 499	3 000	3 000
Sum finansposter		5 138	3 499	3 000	3 000
Årsresultat		307 569	46 030	163 450	-54 500

Balance Sameiet Ringhøyden, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		404	2 719
Andre fordringer	9	679 572	361 635
Sum fordringer		679 976	364 354
Bankinnskudd, kasse o.l	10	714 528	518 467
Sum omløpsmidler		1 394 504	882 821
Sum eiendeler		1 394 804	883 121

Balance Sameiet Ringhøyden, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital bolig	11	567 165	309 443
Garasjefond	11	363 612	313 765
Sum egenkapital		930 777	623 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		310 050	112 999
Forskudd felleskostnader		105 474	104 294
Annen kortsiktig gjeld	12	48 504	42 620
Sum kortsiktig gjeld		464 027	259 913
Sum gjeld		464 027	259 913
Sum egenkapital og gjeld		1 394 804	883 121

Sameiet Ringhøyden

Sted: _____, dato: _____

André Gaden
Styreleder

Helge Jensen
Nestleder

Lasse Evensen
Styremedlem

Thor Havnes
Styremedlem

Ole Bærvahr
Styremedlem

Kirsten Løes Narum
Styremedlem

Stein Ragnvald Mørk
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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader boligdelen	2 210 858	2 126 196	2 211 000	2 177 000
Oppvarming boligdelen	599 844	428 964	600 000	634 000
Felleskostnader næring	1 029 708	965 004	1 028 000	846 000
Oppvarming næring	768 360	662 263	764 000	1 000 000
Sum	4 608 770	4 182 427	4 603 000	4 657 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	60 300	60 300	60 300	60 300
Sum	60 300	60 300	60 300	60 300

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andel lønnskostnad næring	-57 678	-57 678	-57 700	-57 700
Styrehonorar	47 000	46 000	46 000	46 000
Andre honorarer	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	26 367	26 226	26 000	26 000
Sum	155 689	154 548	154 300	154 300

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	32 922	12 312	45 000	45 000
Veilys	0	0	2 200	0
Fjernvarme	485 440	513 299	635 550	500 000
Vann- og avløpsavgift	108 782	86 560	100 000	132 000
Renovasjon	191 319	185 821	191 200	191 200
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	281 143	269 756	300 000	312 000
Forsikring	133 436	121 281	133 000	150 000
Forvaltning og revisjon	109 086	97 937	115 000	158 500
Innbetalingservice	2 442	2 442	3 000	3 000
Serviceavt. ventilasjon	68 605	87 091	90 000	70 000
Serviceavtaler	0	16 822	17 000	17 000
Brannsikring	97 881	72 936	73 000	95 000
Serviceavt. sprinkelanlegg	18 970	27 921	11 000	19 000
Kontingent ABBL	270	500	270	270
Serviceavtale skadedyr	4 895	4 880	5 000	5 000
HMS	6 269	6 269	6 300	6 300
Vaktmestertjeneste	136 309	124 900	125 000	140 000
Grøntanlegg	89 638	169 818	157 000	150 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	15 198	26 575	20 000	20 000
Renhold	94 073	92 077	94 500	94 500
Vindusvask	37 500	0	25 000	38 000
Garasje	0	645	0	0
Heis service/drift	73 907	23 363	28 000	68 000
Rekvisita, porto, mm	1 640	1 634	2 500	2 500
Fellesarrangement/dugnad	5 723	5 927	5 000	5 000
Gebyr	1 621	1 765	1 500	1 500
Sum	1 997 070	1 952 531	2 186 020	2 223 770

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	4 343	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	64 854	214 340	65 000	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	11 576	56 477	0	0
Port	0	1 154	0	0
Dører/inngangspartier	24 371	0	0	0
Tak	0	3 767	0	0
Heis	68 177	57 413	0	0
Oppganger/korridorer	663	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	9 060	22 285	0	0
Ventilasjon	19 063	0	0	0
VedlikeholdVVS	0	5 870	0	0
Elektriker, materialer	0	3 209	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	2 012	0	0
Vedlikehold elektro	1 601	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 179	103	0	0
Sand, pukk, salt	1 088	2 252	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	53	1 818	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	33 965	28 086	0	0
Garasjer	481	0	0	0
Egenandel skade	20 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	142 525	24 919	0	0
Traktor	0	324	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	250 000	250 000
Sum	402 999	424 027	315 000	250 000

Note 6 - Drift/vedlikehold næring

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	27 994	73 966	40 000	40 000
Veilys	0	0	1 800	0
Fjernvarme	1 104 657	662 268	764 000	1 000 000
Vann- og avløpsavgift	92 497	73 602	88 000	112 000
Renovasjon	0	217	0	0
Forsikring	113 461	103 125	113 000	113 000
For meget/lite innbetalt	-327 902	-248 288	0	0
Parkeringsutgifter	0	25 000	0	0
Forvaltning og revisjon	92 758	82 945	98 000	100 000
Lønnskostnad	57 678	57 678	57 700	57 700
Serviceavt. ventilasjon	0	2 057	0	0
Serviceavtaler	0	14 303	15 000	15 000
Brannsikring	43 422	25 074	25 000	45 000
Serviceavt. sprinkelanlegg	16 130	23 741	10 000	16 000
Kontingent ABBL	230	0	230	230
HMS	5 331	5 331	5 300	5 300
Vaktmestertjeneste	115 991	106 203	110 000	116 000
Grøntanlegg	76 219	144 395	134 000	130 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	12 932	22 596	20 000	20 000
Renhold	79 991	78 329	87 000	80 000
Vindusvask	0	0	21 000	0
Garasje	0	5 808	0	0
Heis service/drift	50 145	19 865	20 000	50 000
Gebyr	1 379	5 701	1 500	1 500
Materialer, redskap, verktøy	3 700	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	55 146	182 253	55 000	55 000
Låse, nøkler, ringeanlegg	5 220	26 121	0	0
Port	0	10 382	0	0
Dører/inngangspartier	14 224	0	0	0
Tak	0	3 203	0	0
Heis	70 670	46 671	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	1 344	18 949	0	0
Elektriker, materialer	1 364	2 729	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 009	87	0	0
Sand, pukk, salt	925	1 915	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	45	1 546	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	28 880	23 881	0	0
Garasjer	4 331	0	0	0
Brannsikringstiltak	46 498	21 189	0	0
Traktor	0	276	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	160 000	160 000
Sum	1 800 429	1 627 267	1 831 530	2 121 730

Note 7 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannsikring	0	6 000	0	0

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Note 7 - Drift/vedlikehold garasjer				
Heis service/drift	2 583	0	0	0
Port	2 420	5 024	5 000	5 000
Ventilasjon	5 450	0	0	0
Sum	10 453	41 824	16 000	25 000

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 649	301	0	0
Renter plasseringskonto	3 490	3 198	0	0
Finansinntekt	0	0	3 000	3 000
Sum	5 138	3 499	3 000	3 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	344 902	0
Periodisering kostnader	334 670	66 097
Andre kortsiktige fordringer	0	254 288
Erstatningsmessige skader	0	41 250
Sum	679 572	361 635
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	187 238	336 214
Sparekonto Boligbanken	503 490	153 552
Skattetrekkskonto	23 800	28 700
Sum	714 528	518 467

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Opptjent egenkapital		
Egenkapital bolig		
IB egenkapital bolig	309 443	281 889
Tilført/belastet bolig	-257 722	-27 554
Sum egenkapital bolig	567 165	309 443
IB egenkapital næring	0	70 346
Garasjefond		
IB garasjefond	313 765	295 289
Tilført/belastet garasjefond	49 847	18 476
Sum garasjefond	363 612	313 765
Sum egenkapital	930 777	623 208

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	23 800	28 700
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Påløpte kostnader	14 834	4 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	48 504	42 620

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	622 908	647 223
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	307 569	46 030
Årets endring disponible midler	307 569	46 030
Disponible midler UB	930 477	622 908

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ringhøyden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ringhøyden

Styreleder	André Gaden (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Ole Bærvahr (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Kirsten Løes Narum (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Helge Jensen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Thor Havnes (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Stein Ragnvald Mørk (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Lasse Evensen (sign.)	29.02.2024

Til årsmøtet i Sameiet Ringhøyden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ringhøydens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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
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: 126.113.xxx.xxx

2024-03-02 03:45:55 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>

SAMEIET RINGHØYDEN

Dato: 06.02.2024

SAMEIET RINGHØYDEN VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 2024

Valgkomitéen gir veiledende innstilling til årsmøtet om verv i styret.

Årsmøtet velger det kommende styret.

Her presenteres valgkomiteens innstilling til årsmøte 13. mars 2024

Verv	Navn	Sist Valgt	Innstilling på valg i år
Styreleder	Cathinka Bruusgaard Aulin	Ny	Velges for 2 år
Nestleder og leder Beboerforeningen	Rune Rydland Andersen	Ny	Velges for 2 år
Styremedlem	Stein Mørk	2023 for 2 år	Ikke på valg før 2025
Styremedlem	Thor Havnes	2023 for 2 år	Ikke på valg før 2025
Styremedlem	Kirsten Løes Narum	2023 for 1 år	Velges for 2 år
Styremedlem	Niels Sverdrup-Thygeson	2023 for 1 år (v)	Velges for 1 år

Kommentarer:

- Styreleder Cathinka Bruusgaard Aulin er eiendomssjef for Ringstabekk AS som er eier og hjemmelshaver til eiendommen.
- Nestleder og leder for Beboerforeningen. Valgkomiteen har lyktes i å finne en leder for Beboerforeningen blant beboerne. Politispektør i Politidirektoratet, Rune Rydland Andersen flyttet inn 2. mai 2023 og er interessert i å delta i det fremtidige styret for Sameiet Ringhøyden. Han har sagt seg villig til å velges som leder for Beboerforeningen og nestleder i Sameiet. Rune er 67 år og fortsatt yrkesaktiv, noe han planlegger å være til desember 2025. Bakgrunnen hans er over 40 år i politiet, i ulike institusjoner og avdelinger. De siste 14 årene har han jobbet i Politidirektoratet med beredskap og krisehåndtering på nasjonalt nivå. Saksbehandling og planarbeid er noe han har lang erfaring med. Han har deltatt i og ledet flere prosjekter i politiet. Velges for 2 år.
- Styremedlem Stein Mørk - er ikke på valg før 2025.
- Styremedlem Thor Havnes - er ikke på valg før 2025.
- Styremedlem Kirsten Løes Narum - velges for 2 år.
- Styremedlem Niels Sverdrup-Thygeson velges for 1 år.
- Siden Valgkomiteen har funnet en intern kandidat til leder Beboerforeningen/nestleder til Styret vil samarbeidet med Helge Jensen opphøre fra 13. mars 2024, dersom årsmøtet vedtar innstillingen. Dette innebærer en besparelse på kr. 160 000,- per år.
- Det foreslåtte styret har til sammen mer enn 15 års erfaring hvorav 6 år som nestleder. Valgkomiteen ser det som en fordel at flest mulig av styret bor på Ringhøyden. Det er dermed ikke foreslått gjenvalg av Lasse Evensen og Ole K. Bærvahr.

Valgkomiteens forslag til styrehonorar: Det bevilges kr. 110 000,- til fordeling blant beboere i styret.

Valgkomitéen har bestått av

Oddvar Smukkestad og Niels Sverdrup-Thygeson

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ringhøyden onsdag 13.03.2024 kl. 17:00 - Ringhøyden Seniorsenter, Festsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

André Gaden.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karoline Aamot

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 25 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Næringsdelen var representert med 50 stemmer. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 75 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karoline Aamot og Even Bjurbeck Løvås

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Thor Havnes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 110 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Cathinka Bruusgaard Aulin velges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Kirsten Løes Narum velges for 2 år.

Niels Sverdrup-Thygeson velges for 1 år.

6.3 Nestleder og leder Beboerforeningen

Vedtak:

Rune Rydland Andersen velges for 2 år.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styre får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Møtet ble hevet 17:40. Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RINGHØYDEN

Vedtatt på årsmøtet 26.08.2021

Tidligere revidert 18.3.2018 og 29.4.2015

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Ringhøyden, beliggende på eiendommen gnr. 17 bnr. 1151 i Bærum kommune.

Eiendommen består av et bygg (rehabilitert/påbygget i 2013/2014) med 7 etasjer og loftsetasje, samt underjordisk parkeringskjeller i to etasjer, til bolig- og næringsformål, hvorav:

1. **Underetasje 2 (UP2)** består av parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til særskilte boligseksjoner, samt boder (som utgjør tilleggsdeler til boligseksjoner);
2. **Underetasje 1 (UP1)** består av en næringsseksjon og parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til særskilte nærings- og boligseksjoner, samt bod (som utgjør tilleggsdel til boligseksjon);
3. **Nedre kjelleretasje** består av næringsseksjoner og fellesarealer;
4. **Øvre kjelleretasje** består av næringsseksjoner og boder (som utgjør tilleggsdeler til boligseksjoner);
5. **1. etasje** består av nærings- og boligseksjoner;
6. **2. og 3. etasje** består av boligseksjoner og boder (som utgjør tilleggsdeler til boligseksjoner);
7. **4. etasje** består av nærings- og boligseksjoner, samt boder (som utgjør tilleggsdeler til boligseksjoner);
8. **5. etasje** består av boligseksjoner og boder (som utgjør tilleggsdeler til boligseksjoner) samt en bod som utgjør tilleggsdel til en næringsseksjon;
9. **Loftsetasjen** består av fellesarealer/tekniske rom

Eierseksjoner. Eiendommen er delt i 66 eierseksjoner innenfor sameiet.

Næringsseksjoner: 1 - 11 og 15, 48, 62, 64 - 66

Boligseksjoner: 12 - 14, 16 - 47 og 49 - 61 og 63 er boligseksjoner.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseierens eierbrøk.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til én eller flere seksjoner i (re)seksjoneringbegjæringen.

Sameiebrøkene. Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens (hoveddelen) areal BRA, slik at blant annet boder og parkeringsplasser ikke medregnes.

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver seksjonseier, med de begrensninger som følger av punkt 2.4 under, full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover. Boder for boligseksjonene er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i Vedlegg 2, 4, 5, 6, 7, 9 og 10. Parkeringsplasser for bolig- og næringsseksjonene er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i Vedlegg 9 og 10.

2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av visse arealer og om dekning av kostnader relatert til disse:

AREAL – FARGEKODE	SEKSJONSEIERE SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Fellesareal (eksempelvis gangarealer, trapp, heis, heissjakt, heismaskinrom, trappeoppganger, søppelrom) og andre tekniske anlegg/rom som bare er tilknyttet boligseksjonene. Markert med gult i <u>Vedlegg 2 til 9.</u>	Seksjon 12 – 14, 16 – 47, 49 - 61 og 63. (Bolig)	Dekkes i sin helhet av seksjonene 12 – 14, 16 – 47, 49 – 61 og 63 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Fellesareal herunder kommunikasjonsareal og tekniske rom, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg som bare er tilknyttet næringsseksjonene. Markert med grønt i Vedlegg 1 og 2.	Seksjon 1-11, 15, 48, 62, og 64-66. (Næring)	Dekkes i sin helhet av seksjonene 1-11, 15, 48, 62, og 64-66, etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Terrasse utenfor sydfly i ”plan øvre kjeller” med tilstøtende adkomstareal i bebyggelse (”Terrassen”) Markert med gult i Vedlegg 2.	Seksjon 12 – 14, 16 – 47, 49 - 61 og 63. (Bolig)	Dekkes i sin helhet av seksjonene 12 – 14, 16 – 47, 49 – 61 og 63 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.

2.3 Generelt

Eneretten til bruk som angitt i pkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer innenfor rammen av ESL § 7 andre ledd. Dersom, og i den utstrekning, ESL § 7 andre ledd skulle anses å være til hinder for dette, skal denne bruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter § 25 fjerde ledd, som kan endres ved vedtektsendring.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i pkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Eneretten gir seksjonseierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av seksjonseierne slik det fremgår av pkt 2.2.

Annen indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL § 25 første og andre ledd. Punkt 3.5 tredje ledd gjelder tilsvarende.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere som skiller boligdelen og næringsdelen. Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran, og sluk. Det som forøvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere, dekkes av seksjonene over og under dekket/etasjeskillet, med lik andel (halvparten) på henholdsvis boligseksjonene samlet sett og næringsseksjonene samlet sett. Tilsvarende ansvarsfordeling gjelder for arealer hvor enkelte seksjonseiere har enerett til bruk i henhold til punkt 2.2.

2.3.1 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.

2.4 Betingelser knyttet til beboers alder

Seksjonene i sameiet kan i utgangspunktet bare bebos av personer der den eldste av eventuelt flere beboere i samme bruksenhet er 65 år eller eldre. Dersom bruksenheten har bare én beboer, skal beboeren være 65 år eller eldre.

Kommuneadvokatens brev til Beboerstyret av 29.03.2016, bekrefter på vegne av Bærum kommune at gjenlevende ektefelles fortsatte bruk til beboelse uansett ikke vil bli ansett i strid med aldersbegrensningen.

Erverver som ikke selv oppfyller aldersgrensen, herunder juridisk person, skal avgi egenerklæring til sameiets styre med tilsvarende innhold som fremkommer av erklæring om erverv og bruk av boligseksjoner inntatt som vedlegg 12 til vedtektene.

Aldersgrensen er rettslig bindende for seksjonseierne. Bruk av seksjon i strid med aldersgrensen skal anses som vesentlig mislighold av eierrådigheten som gir sameiets styre rett til å kreve seksjonen solgt, jf eierseksjonsloven § 38.

Bærum kommune er gitt rett til å kreve at bruk i strid med aldersgrensene opphører, og kan i den forbindelse ta rettslige skritt mot sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom den rettstridige bruken ikke opphører innen en frist på seks måneder fra Bærum kommune eventuelt har gitt pålegg om det, er kommunen gitt rett til å kreve seksjonen solgt.

For å sikre oppfyllelse av aldersbetingelsene i dette punkt 2.4, skal styret utarbeide og holde oppdatert en oversikt over beboere i sameiet og deres alder. Styret skal etter skriftlig forespørsel fra Bærum kommune v/Planavdelingen utgi nødvendig informasjon til kommunen om alderen på beboere i sameiet. Enhver overdragelse og/eller utleie av bruksenhet skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre. Brudd på aldersbetingelsene er alltid saklig grunn for nektelse. Sameiets styre plikter å opprettholde sameiets karakter og plikter herunder å gripe inn mot bruk i strid med aldersgrensen.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)). Herunder omfattes vedlikehold av:

- egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen
- elektriske ledninger til og med egen sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av boligens vinduer
- rørføring fra stigeledning til og med sløyfenett for gulvvarme

Vedlikeholdsplikten omfatter også ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av seksjonens tilstøtende dekker/etasjeskiller. Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran og sluk. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller, dekkes av sameiet.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, skal forestås av seksjonseierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen seksjonseier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles av samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken (med korreksjon for at varmesentralen (snr. 64 og 65) og seksjon 62 ("parkeringsseksjon") ikke skal belastes, jf. femte avsnitt under):

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av seksjonseierne)
- Forsikring
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold og drift som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.
- Kostnader iht. tinglyst avtale/erklæring mellom eierne av gnr. 17, bnr. 1148, bnr. 1149, bnr. 1151 og bnr. 3 vedrørende bruksrettigheter, drift/vedlikehold og kostnadsfordeling m.v.

Unntatt fra ovennevnte fordeling er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet og som utgjør et fast beløp pr. seksjon (eksempelvis kabel-TV/bredbånd). Eventuell eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

Utgifter til energileveranse fra varmesentral på gnr. 17, bnr. 1151, snr. 64 og 65 i Bærum kommune iht. avtale med Ringstabekk Varmesentral AS, skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken eller etter målt forbruk dersom energimåler monteres.

Seksjonene som utgjør varmesentralen (snr. 64 og 65) og "parkeringsseksjonen" (snr. 62) skal ikke belastes fellesutgiftene. Den andel av fellesutgiftene som etter sameiebrøken og bestemmelsene i dette

pkt 3.2 ellers ville falt på varmesentralen, og/eller "parkeringsseksjonen" (snr. 62) skal fordeles forholdsmessig (etter sameiebrøk) mellom de seksjoner/seksjonseiere som den/de aktuelle fellesutgiftene ellers skal fordeles mellom.

Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Garasjeanleggets driftskostnader skal fordeles på eierne av de respektive parkeringsplasser med et likt beløp per parkeringsplass.

Fellesutgifter knyttet til de arealer som seksjonseierne har enerett til betales av de seksjonseiere som har enerett, fordelt innbyrdes mellom bolig- og næringsseksjonene som nevnt i siste setning i dette avsnitt. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealer. Med mindre noe annet vedtas av samtlige av de seksjonseiere som har enerett til bruk til aktuelle arealer, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordelingen av utgiftene.

Fellesutgifter som hovedsakelig belastes enten boligseksjonene eller næringsseksjonene, skal fordeles innbyrdes mellom disse i henhold til sameiebrøken.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene belastes enten boligseksjonene eller næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak bæres av den respektive seksjonstype.

Dette kan være, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes av eller gavner en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg, dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i en gitt seksjon for krav mot den seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.3 Vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsfond

Som del av felleutgiftene skal det innkreves et månedlig beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte at det tilsvarende skal innkreves forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

Andre byggearbeider/utsiftninger skal varsles til styret.

Det forutsettes at kostnadene i henhold til punkt 3.4 første, andre og tredje avsnitt ved slike arbeider holdes atskilt mellom bolig og næringsseksjonene.

4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL § 24.

5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle seksjonseierne.

Ved skader som dekkes av huseierforsikringen betales egenandelen henholdsvis av boligseksjonene i fellesskap eller av næringsseksjonene i fellesskap, eventuelt av sameiet dersom skaden omfatter både nærings- og boligseksjoner. Dog kan styret i enkelte tilfeller beslutte at egenandelen skal viderefaktureres seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

6. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier som eier den aktuelle bruksenheten.

7. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styrets innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal sendes skriftlig til styret. senest 21 dager før møtet.

Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles i henhold til punkt 12 nedenfor.

Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen. På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Valg av møteleder

2. Årsberetning fra styret
3. Gjennomgang og eventuell godkjenning av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av seksjonseierne eller styret.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til godkjenning av årsmøtet og underskrives av minst 2 i møtet valgte deltagere.

8. Stemmevekt / flertallskrav

I årsmøtet er det totalt 99 stemmer, hvorav boligseksjonene har en stemme hver (totalt 49 stemmer for boligseksjonene), og næringsseksjonene har totalt 50 stemmer fordelt som følger:

-	Snr. 1	3
-	Snr. 2	1
-	Snr. 3	4
-	Snr. 4	2
-	Snr. 5	2
-	Snr. 6	1
-	Snr. 7	2
-	Snr. 8	1
-	Snr. 9	1
-	Snr. 10	1
-	Snr. 11	22
-	Snr. 15	1
-	Snr. 48	4
-	Snr. 62	0
-	Snr. 64	2
-	Snr. 65	1
-	Snr. 66	2

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for seksjonseierne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs. seksjonens hoveddel og tilleggsareal)
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2
- d) Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jf. punkt 2.2
- e) Beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter
- f) Endring av bestemmelser i punkt 2.4 om betingelser knyttet til beboers alder eller innføring av nye betingelser.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

9. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. pkt 3 ovenfor, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

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

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt 5.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av minst 3 medlemmer inklusiv leder, samt 1 til 2 varamedlemmer. Styrets leder velges også av årsmøtet. Styremedlemmene og styrets leder velges for 2 år av gangen, dog slik at ved første gangs valg skal ett av medlemmene fra boligseksjonene kun velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles i henhold til punkt 12 nedenfor.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10. Profilerings av næringsseksjonen

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonene.

11. Fjernvarme/varmesentral

På/i Eiendommen ligger det et geoenergianlegg for fjernvarme og varmesentral med tilhørende infrastruktur, som i tillegg til sameiet Ringhøyden skal betjene sameiene Slottshagen Vest og Slottshagen Øvre, som ligger på naboeiendommene gnr. 17, henholdsvis bnr. 1148 og bnr. 1149 i Bærum kommune,

Eier av snr. 64 og 65 er ansvarlige for driften av Geoenergianlegget, og skal selge varme/energi til beboerne/brukerne av eierseksjonene i sameiene Ringhøyden, Slottshagen Vest og Slottshagen Øvre på markedsmessige vilkår. Eier av snr. 64 og 65 kan inngå avtale med profesjonell driver om drift av geoenergianlegget og varmesentralen på markedsmessige vilkår.

Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av geoenergianlegget for fjernvarme og varmesentral, og eventuelle inntekter fra utleie av anlegget, skal fordeles mellom sameiene Ringhøyden, Slottshagen Vest og Slottshagen Øvre, i henhold til utbygget areal, eksklusivt parkeringsareal.

12. Særbestemmelser for boligseksjonene

Det kan opprettes en egen beboerforening for eierne av boligseksjonene i sameiet.

Beboerforeningen kan, innen rammen av sameiets felles regler, fastsette interne ordensregler mv. som kun skal gjelde for boligseksjonene, og skal behandle saker som kun gjelder boligseksjonene og som ikke krever behandling/avgjørelse i årsmøtet. I de interne ordensreglene for boligseksjonene kan det fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel og de arealer boligseksjonene har enerett til iht. punkt 2.2, herunder bestemmelser for bruk av "gjesteleiligheten" i 2. etasje i nordfløyen.

13. Seksjonseernes øvrige forpliktelser

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner av 2017-06-16-65, ikrafttredelse 01.01.2018 og 01.07.2018- med senere endringer, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

14. Kjøp/Salg/Utleie

Enhver overdragelse og/eller utleie av bruksenhet skal forhånds godkjennes av sameiets styre. Brudd på aldersbetingelsene, jf. pkt 2.4 er alltid saklig grunn for nektelse.

Det er begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Ved overdragelse og/eller utleie skal forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Eierskiftegebyr. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

15. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

16. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

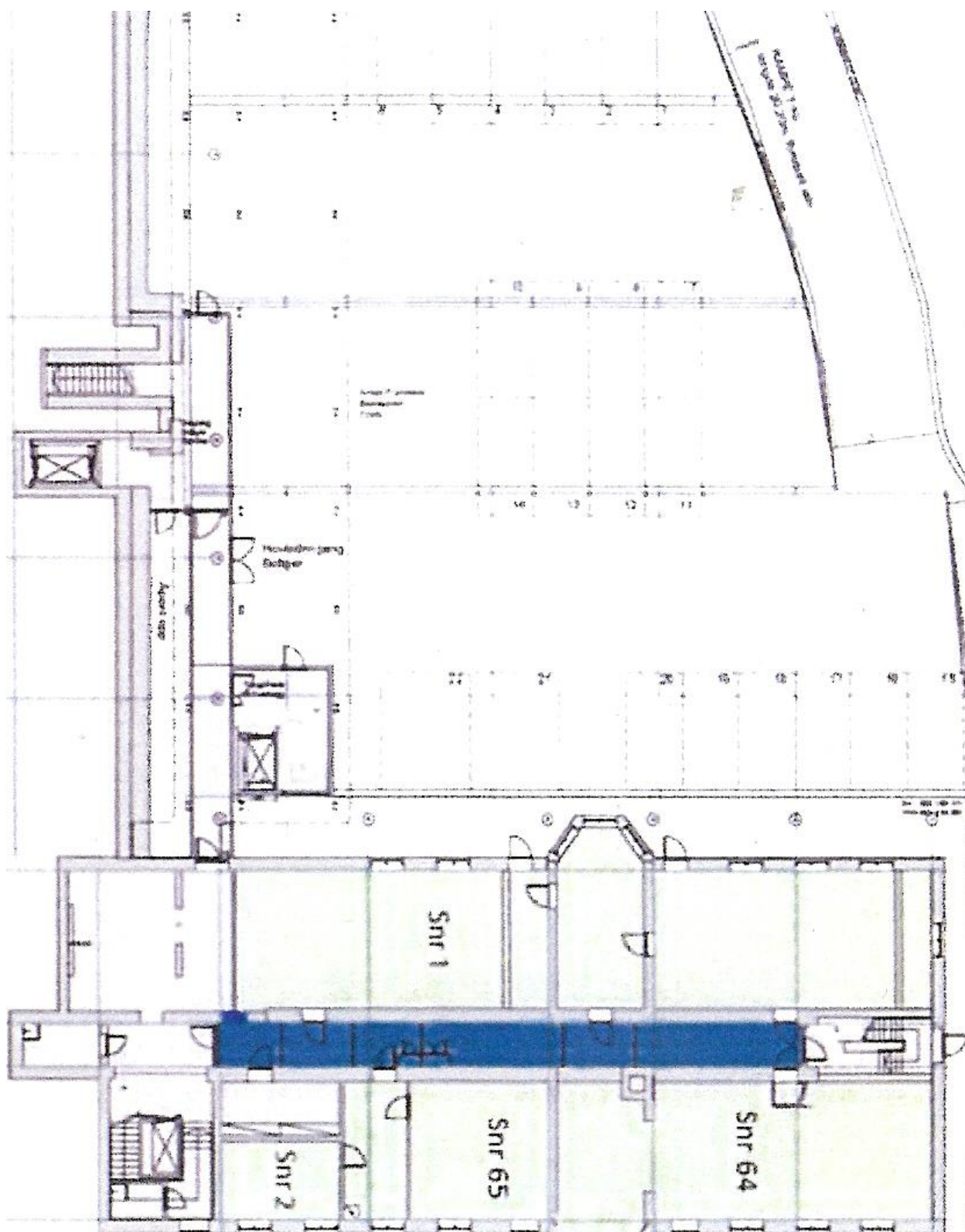
En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 en saklig grunn.

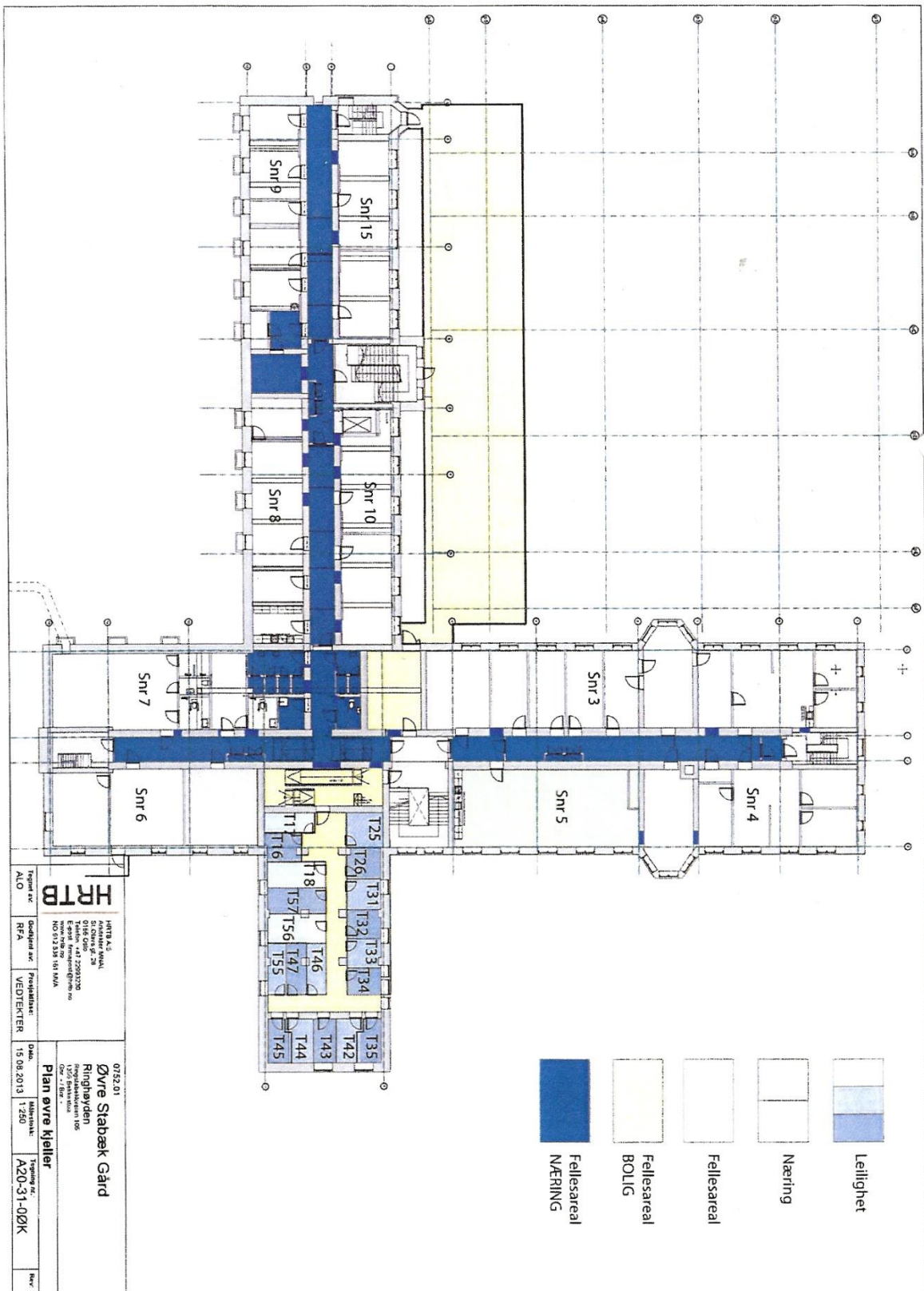
Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

Ellers gjelder lov om eierseksjoner av 16-06-2017 – 65. Ikrafttredelse 01.01.2018, 01.07.2018

- Vedlegg 1: Plan nedre kjeller
- Vedlegg 2: Plan øvre kjeller
- Vedlegg 3: Plan 1. etasje
- Vedlegg 4: Plan 2. etasje
- Vedlegg 5: Plan 3. etasje
- Vedlegg 6: Plan 4. etasje
- Vedlegg 7: Plan 5. etasje
- Vedlegg 8: Plan Loft
- Vedlegg 9: Plan P-kjeller (UP2)
- Vedlegg 10: Plan P-kjeller (UP1)
- Vedlegg 11: Situasjonsskarta
- Vedlegg 12: Erklæring vedrørende erverv og bruk av boligseksjoner



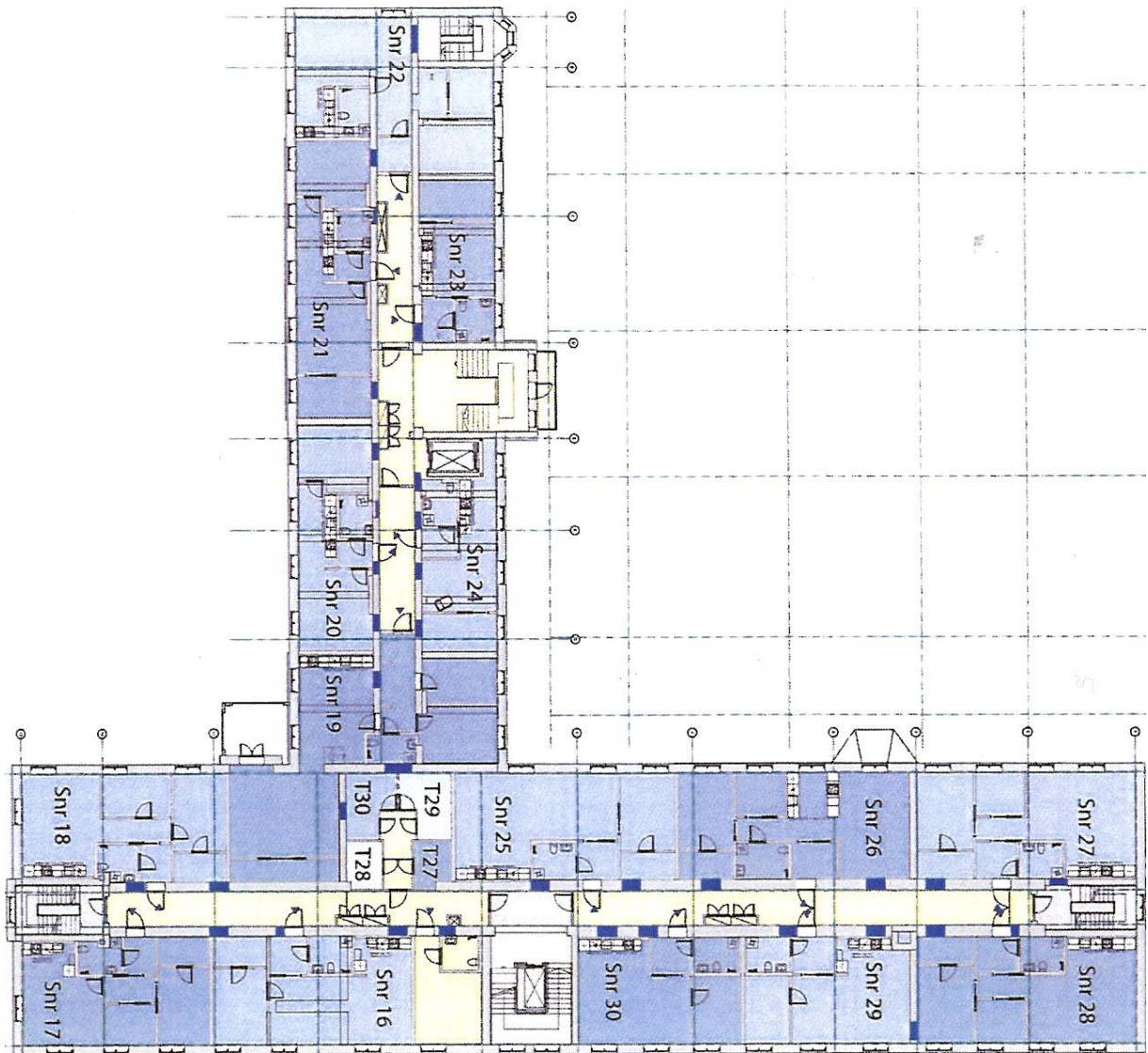
Vedlegg 1

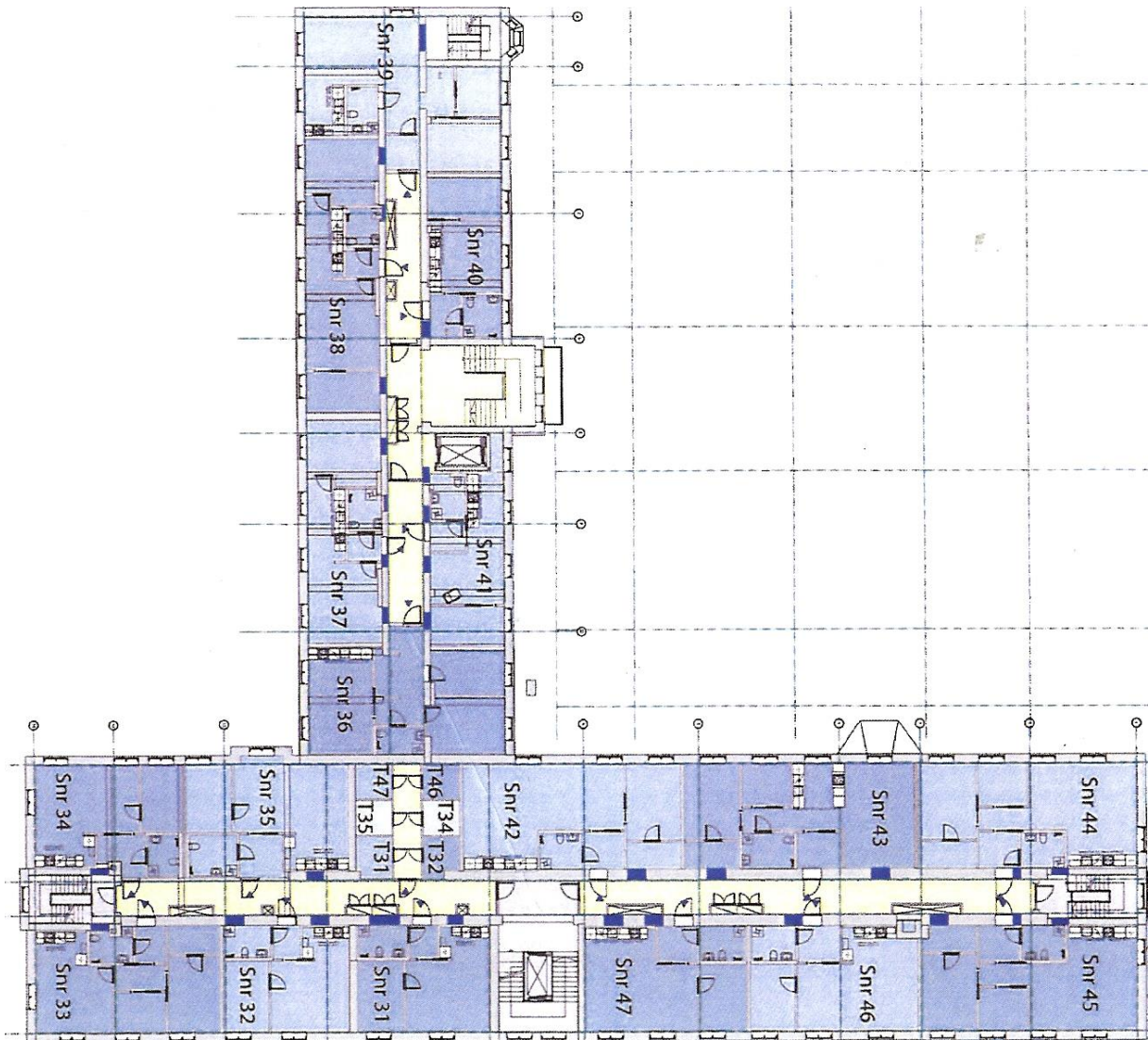


2

Vedlegg 2

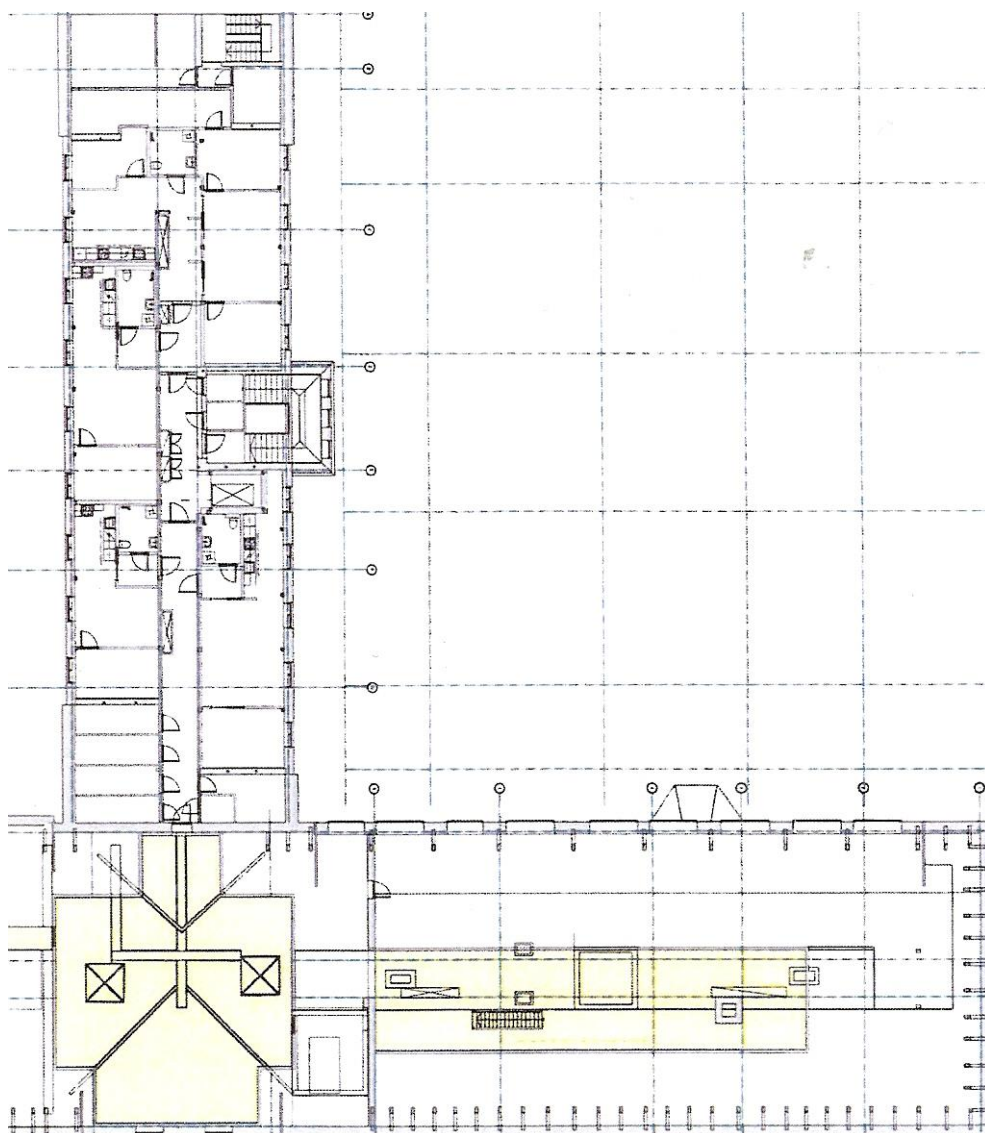




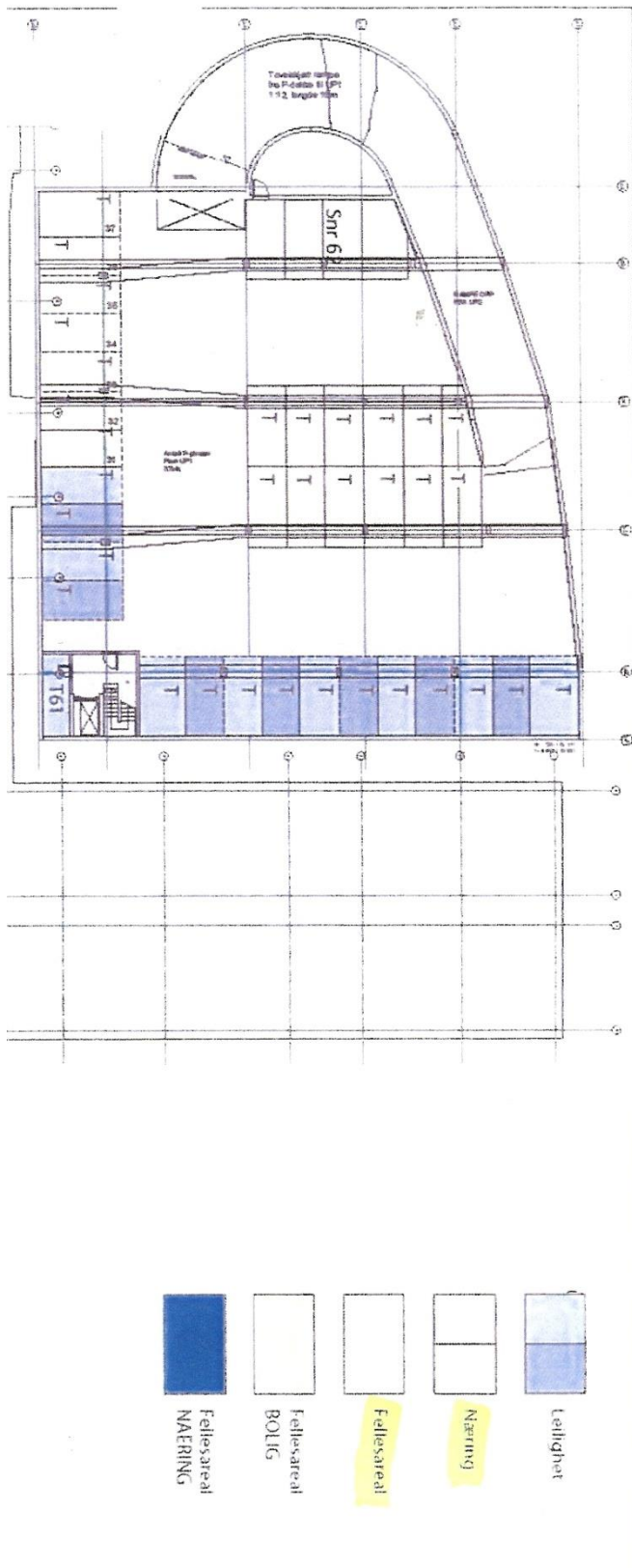




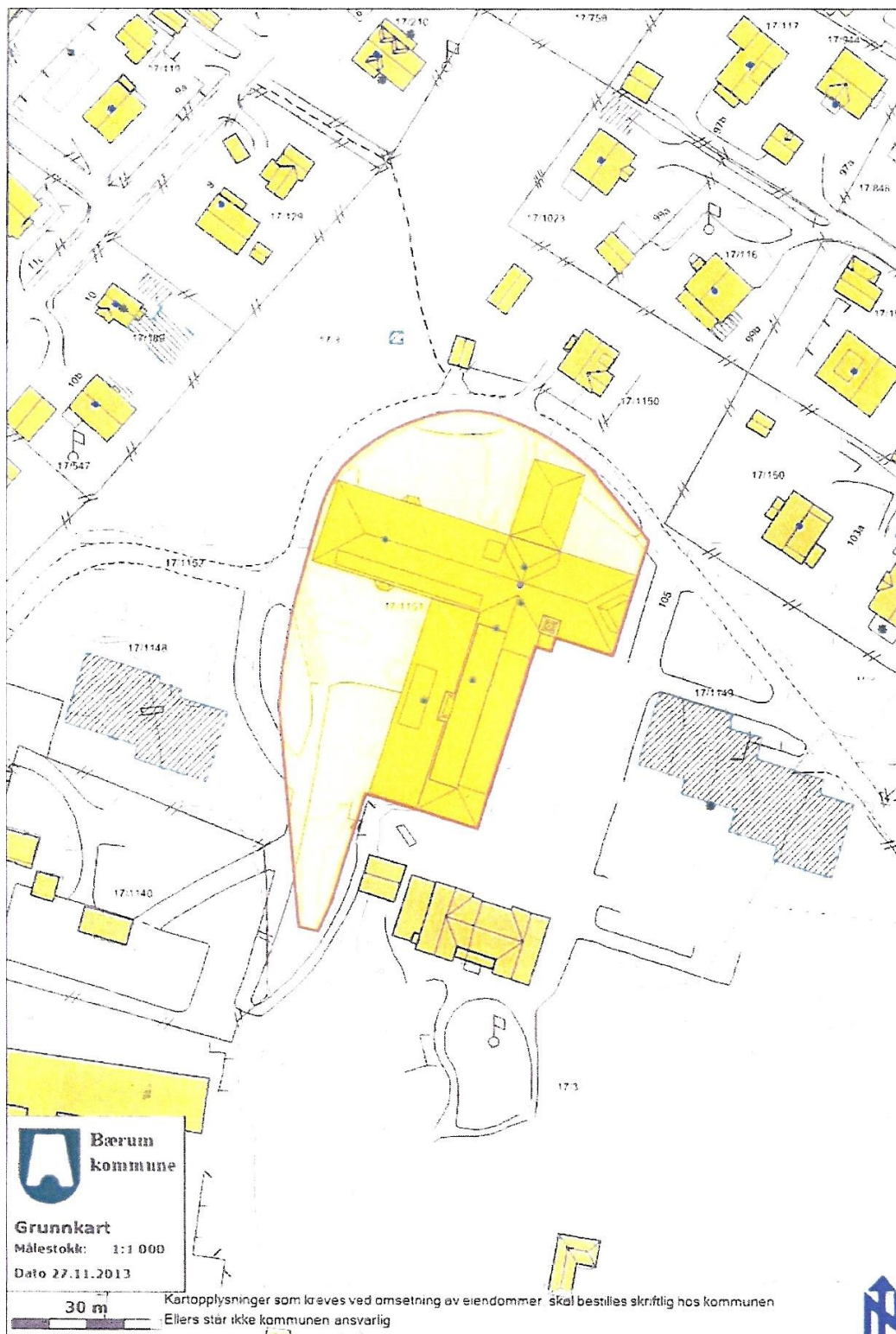








10



<http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn/Baerum/Intranett/AdvancedPrintCompo> 27.11.2013

ERKLÆRING

vedrørende bruk av seksjoner i eierseksjonssameiet Ringhøyden

Vedrørende erverv og bruk av gnr. 17, bnr. 1151, snr. i Bærum kommune, erklærer undertegnede som bindende for seg selv og fremtidige eier av seksjonen følgende begrensning i rådigheten over seksjonen/bruksenheten:

1. Bruksenheten kan bare bebos av personer der den eldste av eventuelt flere beboere er 65 år eller eldre. Dersom bruksenheten har bare én beboer, skal beboeren være 65 år eller eldre.
2. Bruk av bruksenheten i strid med aldersgrensen skal anses som vesentlig mislighold av eierrådigheten som gir sameiets styre rett til å kreve seksjonen solgt, jf. eierseksjonsloven § 26.
3. Bærum kommune har rett til å kreve at bruk i strid med aldersgrensene opphører, og kan i den forbindelse ta rettslige skritt mot sameiet eller mot den enkelte seksjonseier. Dersom den rettstridige bruken ikke opphører innen en first på seks måneder fra Bærum kommune har gitt pålegg om det, har kommunen rett til å kreve seksjonen solgt.
4. Erklæringen skal tinglyses på gnr. 17, bnr. 1151, snr. i Bærum kommune.
5. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune.

Sted/dato:

Navn:

Personnummer:

Husordensregler for Ringhøyden Beboerforening

1. Bruk av boligen

Bruk skal skje med vanlig aktsomhet, slik at naboene ikke sjeneres eller miljøet forringes.

- a. Du plikter å følge anvisningene i Vedtekter for Sameiet Ringhøyden (heretter Vedtektene) og fra styret. Følg også «Øvre Stabekk Gård – Ringhøyden Brukerveiledning» (Hvit perm).
- b. Du plikter å tegne og vedlikeholde innboforsikring av egen seksjon. Jfr. Vedtektene, pkt 5, siste ledd.
- c. Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte eier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, avløpsrør og rør til vannbåren varme. Jfr. Vedtektene, pkt. 3.1, første ledd. Beboerne oppfordres til å informere styret før vedlikehold eller skadereparasjon foretas. Dersom det oppstår feil eller situasjoner hvor det trengs bistand, kontakt vaktmester. Kostnader for arbeider som ikke kommer under sameiets ansvar, blir belastet den enkelte beboer direkte.
- d. Sett deg inn i bruk av komfyrvakten. Denne må ikke fjernes fra avtrekksviftens underside.
- e. Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk.
- f. Til wc må det bare brukes toalettpapir. Andre ting må aldri kastes i wc.
- g. Ved behov, skyll vasker og sluk med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet.
- h. Har du gamle, rutete vinduer bør du montere stormkrok og bruke denne ved lufting. Det kan spare deg for vedlikehold og uventede utgifter.
- i. Det er tillatt med hund/katt, men dyrene må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- j. Parkering av egen bil skal fortrinnsvis være i garasjen, ikke på bakkeplan.
- k. Det anbefales å ikke låse leiligheten med ekstra sikkerhetslås fra innsiden når beboer er til stede. Ekstra lås vil medføre at døren må brytes opp hvis det oppstår behov for å redde noen ut. Brannvesenet har ikke nøkler til ekstralåser.

Henvendelser til styret skjer skriftlig til Beboerforeningen - fortrinnsvis via e-post. Beskjed kan også legges i sameiets postkasse i nordfløyen.

2. Offentlige lover, forskrifter og pålegg

Offentlige lover, forskrifter og pålegg som gjelder eierforholdet skal alltid følges. Alle som bruker eiendommen, må følge krav i Forskrift om brannforebygging om bla. brannvern og bruk av el-utstyr. Du oppfordres til å delta i brannøvelser.

3. Brann- og eksplosjonsfarlig materiell og utstyr

Alt materiell og utstyr som kan medføre risiko må brukes og oppbevares betryggende og alltid i henhold til forskrifter og bestemmelser fra offentlig myndighet, styre eller forsikringsselskap. Dette gjelder for eksempel bruk av kaffemaskin og vannkoker. Du oppfordres til å trekke ut støpslene på disse når de ikke er i bruk.

4. Brannalarm

Ved brannalarm i hele huset, lukk alle vinduer og evakuer boenheten via avtalte rømningsveier. IKKE bruk heisen ved brann! Se egen branninstruks for Ringhøyden Beboerforening. Om brannalarm utløses ved et uhell i din egen leilighet (hvis du for eksempel har glemt noe på komfyren) plikter du å hindre at alarmen går i hele huset ved å trykke i 2 sekunder på RØD bryter på avstillingspanelet i leiligheten. Sett så opp vindu(er) og luft ut. Trykk deretter i 2 sekunder på GRØNN bryter for å avstille alarmen. Ved avmelding av utløst alarm må du umiddelbart ringe alarmsentralen på tlf. 66 76 42 50 for å gi beskjed, slik at alarmsentralen ikke sender ut brannbil og mannskap. Se egen BRANNINSTRUKS for sameiet.

5. Låse- og sikkerhetsrutiner

Rutiner for eiendommen skal følges for å unngå at uvedkommende kommer inn, eller at alarmer utløses ved et uhell. Lås døren inn til bodene.

6. Oppganger og trappeløp

Oppganger og trapper er rømningsveier. Det er derfor ikke lov å utplassere eller oppbevare gjenstander som kan hindre rask rømning på disse arealene.

7. Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er primært beregnet på oppstilling av privatbil. Hjul, skiboks, og annet biltilbehør eller andre gjenstander skal fortrinnsvis oppbevares i egen kjellerbod. Det er ikke tillatt å oppbevare propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjeanlegg eller i boder. Det er utarbeidet egne retningslinjer for utleie av garasjeplass.

8. Søppel og avfall

Følg Bærum kommunes regler på oppslagstavlene. Avfall leveres på anvist plass og i riktig beholder, avhengig av avfallets art (papir, plast, matavfall, restavfall). Du må ikke legge fra deg uønsket reklame eller lignende oppå postkassene. Du må også fjerne eget avfall som kasserte møbler, utstyr, bygningsmateriell etc. på egen bekostning. Vaktmester kan etter avtale fjerne denne typen avfall for din regning.

9. Meld fra om kritikkverdige forhold

Hvis du legger merke til kritikkverdige forhold ved eiendommens drift, ta det opp med styret snarest mulig.

10. VAKTMESTERTJENESTER PÅ RINGHØYDEN

Styret inngår avtale med vaktmesterselskap til å utføre oppdrag for sameiet. Det innbefatter primært teknisk rom, fellesrom, garasje og søppelplukk.

Etter henvendelse fra beboer gjøres i tillegg følgende:

- Bestilling av nøkler (blir sendt i postoppkrav).
- Produksjon av nøkkelbrikker, faktureres beboer direkte
- Oppdatering av navnelister ute og inne

Øvrige private oppdrag blir belastet den enkelte. Alle private oppdrag må avtales på forhånd. Noen eksempler på typiske ting som beboeren selv må betale for er skifte av lyspærer, skifte av pakninger, åpning av tette sluk, slitasjeskader, etc. Ønsker du hjelp, noter på et ark:

- Leilighetsnummer
- Navn
- Telefonnummer
- Hva du ønsker hjelp til

Arket legges i postkassen til vaktmester, plassert i Nordfløyen, til høyre blant postkassene.

For arbeider som ikke kommer under sameiets ansvar, vil kostnader bli belastet den enkelte beboer direkte.

Det tas forbehold om endring av Husordensreglene ved behov.

Godkjent i årsmøtet for 2016, avholdt 24. april 2017 Revidert 4. mars 2018

Revidert 16.11.2022

Styret i Ringhøyden Beboerforening

Settes i hvit perm: «Øvre Stabæk Gård - Ringhøyden Brukerveiledning»

Satser gjelder fra og med 01.01.2024

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger			
			eksl. mva inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr	4R	Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	kr 2 554,00 kr 3 192,50
Spesielt for tilknyttede borettslag			
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Innmelding ABBL		Kjøper	kr 675,00
Omsetning av aksjebolig (AS)			
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr		Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	kr 2 700,00 kr 3 375,00
Pantesperre / urådighet		Selger	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Pantenotering		Kjøper	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	kr 1 900,00 kr 2 375,00

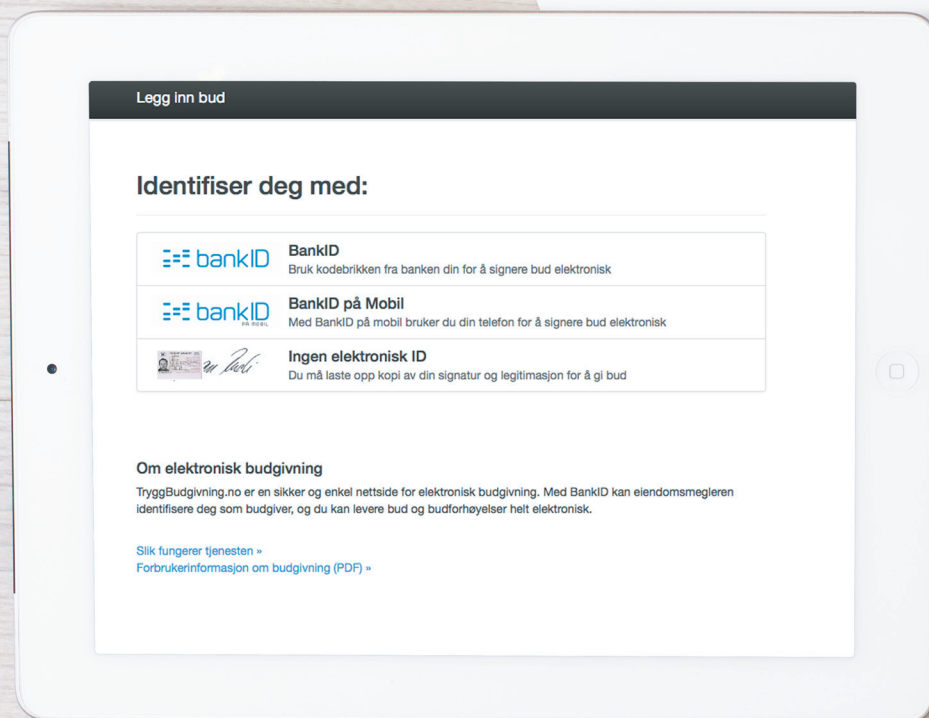
Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267624/idgyjiaqmt>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

- din nye bolig
ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



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.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no