

Æ

# Jens Rings vei 31

1357 Bekkestua • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Cecilie Beckmann

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

[cbe@eie.no](mailto:cbe@eie.no)

EIE Vinderen



finne ditt nye hjem

E



**Caroline Teinaas**

MEDHJELPER

94 05 83 45

cat@eie.no

EIE Vinderen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter .....	60
Kort om oss .....	147

### **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

Jens Rings vei 31, 1357 Bekkestua

## MATRIKSEL

Gnr. 19 Bnr. 28 Snr. 10 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 100 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 95 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærom: 95 kvm, Bruksareal: 100 kvm, BRA-i: 95 kvm, BRA-e:

5 kvm, TBA: 9 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

2022

## TOMT

Eiet tomt 3151 kvm

## PRISANTYDNING

9 350 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Ulrich Johansen Takstdato: 08.01.25

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 233 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 350 000,-))

kr 235 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 585 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 594 290,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNADER

Kr. 4 728,-

Inkluderer:

- Felleskostnader: Kr. 4 528,-

- Garasje plass: Kr. 200,-

## EIER

Ole Geir Solberg Gerd Solberg

## Beskrivelse

### PARKERING

Biloppstillingsplass nr. 19 med elbil-lader i felles parkeringskjeller.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt til i Bekkestua sentrum, med kort avstand til alt du måtte trenge. I nærområde finner du Bekkestua senter, apotek, vinmonopol, en rekke butikker og treningssenter. Det er godt utvalg av dagligvarebutikker, med Kiwi Bekkestua og Coop Extra Bekkestua Nord 3 minutters gange fra leiligheten.

Det er en rekke skoler i gangavstand til leiligheten. Oslo International School, Bekkestua barneskole, Stabekk skole, Bekkestua ungdomsskole og Ringstabekk ungdomsskole ligger alle 7-15 minutters gange fra leiligheten.

Det er god offentlig kommunikasjon i området med 2 minutters gange til både buss og t-bane fra Bekkestua sentrum. Bekkestua bussterminal har totalt 11 ulike linjer, og Bekkestua t-banestasjon har 4 ulike linjer.

### TOMT

Eiet tomt, 3151 kvm

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

3. etasje:

BRA 95 m<sup>2</sup>

- BRA-i 95 m<sup>2</sup>: Entré, to bad, stue/kjøkken, tre soverom, garderobe og bod.

1. etasje:

BRA 5 m<sup>2</sup>

- BRA-e 5 m<sup>2</sup>: Bod

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

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Christian Ulrich Johansen:

Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner.

Yttervegger: Pussede plater og fasadeplater, samt liggende kledning.

Takkonstruksjoner: Flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran,

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ingen TG2 eller TG3.

Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:

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

- "Ja, kun faglært. Noe med trebelegget. Forsikringssak. Utført via sameiet på garanti."

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

- "Ja."

## BODER

Bod i 1. etasje på 5 kvm.

Felles arealer: Sykkelparkering.

## Standard

### STANDARD

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.06.2022.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

## OPPVARMING

Leiligheten blir oppvarmet ved ventilasjonsluft, som varmes opp av bergavarme via vannbårent system. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

## 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.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 2883824

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 971 472,- Som sekundærbolig Kr. 7 885 886,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner og internett medfølger leiligheten.

### SAMEIE

Sameiet består av 43 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

### ÅRSREGNSKAP

Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr. -99 880,- for 2023.

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre beboerne.

### 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 SERVICUTTER

Eiendommens servitut 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.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig via private stikkledninger. Det er montert felles vannmåler for boligene.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig og næring, plan-id 2015020, plannavn Bærumsveien 201 og 199, Fagertunveien 1 og 3 A. Områdeplan for Bekkestua har plan-id 2008022, plannavn Bekkestua Nord. Planen er datert 4. juni 2014.

Forhold til naboeiendommene:

Nadderudveien 1 A-G og Fagertunveien 2 A-J, gnr. 19, bnr 73, er regulert til bolig og næring, plan-id 2015029, plannavn Nadderudveien 1 og Fagertunveien 2 A og B. Endelig vedtatt arealplan.

Coop-eiendommen, gnr. 19, bnr. 72, er regulert til bolig og næring, plan-id 2016030, plannavn Gamle Ringeriksvei 39-47. Endelig vedtatt arealplan.

Meglergården, gnr. 19, bnr. 131, er regulert til bolig og næring, plan-id 2016030, plannavn Gamle Ringeriksvei 39-47. Endelig vedtatt arealplan.

For tilstøtende villabebyggelse gjelder plan-id 201601, plannavn Kommuneplanens arealdel 2017-2035. Endelig vedtatt arealplan.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 233 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 350 000,-))

-----  
kr 235 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 585 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 9 594 290,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

#### 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:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.8 000)

Oppgjør (Kr.9 900)

Visningshonorar pr stk./Overtagelse (Kr.3 500)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Tilrettelegging (Kr.10 000)

Markedspakke 1 (Kr.25 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 9 350 000,-) (Kr.79 475)

Totalt kr. (Kr.142 260)

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

#### OPPDRAGSNUMMER

31-24-0143

## 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 salgssoppgaven. 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.

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

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende

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

[/ E-post: cat@eie.no

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>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## Megler

#### **AVDELING**

Vinderen Eiendomsmegling AS  
EIE Vinderen  
Org. nr: 889665742  
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO  
0370 Oslo  
Tlf: 22 13 55 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Cecilie Beckmann

#### **SAKSBEHANDLERE**

Cecilie Beckmann  
EIE Vinderen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 90 78 88 68 / E-post: cbe@eie.no

Caroline Teinaas  
Medhjelper  
Mob: 94 05 83 45



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?













# Jens Rings vei 31, 1357 BEKKESTUA

## 3.etasje



Ordernr. 15065680

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





























USTRASJON



















Three light switches stacked vertically on the wall.

A power outlet on the wall near the floor.

A small, faint mark or logo on the wall near the floor.































# 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](http://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





7

Veiarbeid

30

PEAB





























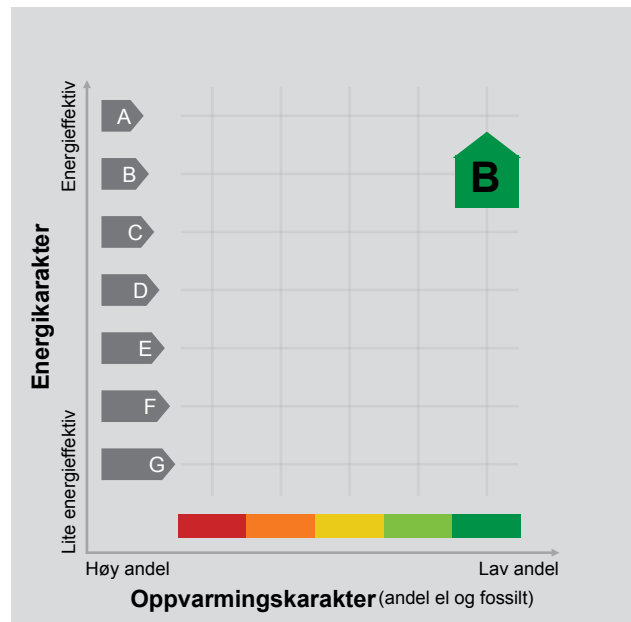
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Jens Rings vei 31
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	BÆRUM
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-66191
Dato	13.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2022
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	100
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	5
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

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

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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



# **15HOUSE RULES FOR RINGS HUS CONDOMINIUM**

Adopted at the Annual General Meeting 15.03.2023: These house rules are to be regarded as a supplement to the articles of association that apply at any given time to Rings Hus Condominium.

## **1. PURPOSE**

The rules of conduct are intended to create good conditions within the condominium and between neighbors, as well as ensure good house order, security and proper treatment of the property. Section owners are obliged to follow the house rules in accordance with section 4.2 of the Articles of Rings Hus Sameie.

In general, the condominium's articles of association and the Ownership Sections Act of "LOV-2017-06-16-65" apply.

## **2. ORDER AND USE OF COMMON AREAS**

Residents are encouraged to protect the common areas and help keep the area tidy and clean.

### **General order:**

Common outdoor areas, stairwells, corridors and common rooms shall not be used for storing objects belonging to the individual resident.

Strollers, toboggans, tricycles, etc. should be placed in the individual's basement shed. However, strollers and the like can be placed under the stairs on the ground floor, as long as it is not a nuisance. Bicycles must be left in reserved bike rooms or in racks in common areas.

Ornaments that are agreed upon on the floor and hung on the wall are allowed. No trinkets, chairs, flower pots or the like must be placed in the corridors, as this may be a risk when evacuating or impeding fire brigade crews.

Balconies and outdoor areas must be used in such a way that the business does not seem annoying to others, for example with regard to noise, shaking carpets, etc. Only the use of a gas or electric grill is allowed.

Residents must ensure that all doors to common rooms, basements, parking facilities, etc. are kept locked.

### **Order in the common garage, parking:**

All parking must take place in marked car parking spaces reserved for the individual section, in such a way that one does not obstruct other traffic or parking. Motorcycles and mopeds are parked in a garage or designated place. It is not allowed to store things in car parking lots.

### **Order in the use of the roof terrace:**

Planting and caring for the flower boxes is the responsibility of the individual terrace owner. In such a concentrated area, it is particularly important to pay attention and show good neighborliness. All waste must be removed when leaving the site.

### **Order imposed by fire regulations:**

There is a requirement for free escape routes from all areas where people are staying. Therefore, no personal belongings should be disposed of in any common areas. Free escape routes mean that one should be able to escape in the dark without tripping over or bumping into various decorations or dropped objects.

The fire regulations do not allow flammable liquid to be stored in the apartments, common areas or in the underground car park beyond what the regulations are defined as permitted. If you have a grill with a gas container, it is only allowed to store two containers in the accommodation unit, including on the balcony. It is not allowed to store propane cylinders in basements or under terrain. The bottles should be stored standing on stable ground. Make sure that there is good airing on terraces/balconies where gas is stored.

All doors between the common floor and the stairwell are fire doors and must be closed. It is not permitted to put these doors in an open position, other than during occupancy and under your own control and supervision.

Everyone is obliged to ensure that there is at least one fire extinguisher in the apartment. Everyone must familiarise themselves with the contingency plan for the housing cooperative.

### **3. NOISE**

There should be peace in the condominium between 23:00 and 07:00. Exceptions can occur in special cases, and neighbors must then always be notified in advance. Individuals are encouraged to take general considerations into account.

Work on maintenance and repairs must be completed before 22:00 on weekdays and at 20:00 on Sundays and public holidays. Similar work is not allowed to start until 10:00 on Saturdays, Sundays and public holidays. In the case of major works, neighbors must be notified well in advance.

### **4. ANIMAL HUSBANDRY**

Airing of animals must take place under control. Pets should not be aired in the common areas. Any remains are the responsibility of the pet owner and should be removed immediately. Animals that inconvenience other residents must not be kept in the apartments. Pet owners must ensure that paws and fur are adequately cleaned after airing. Reference is also made to municipal dog leash rules.

### **5. GARBAGE/WASTE**

There are rules for sorting waste at source in Bærum Municipality that everyone is obliged to familiarise themselves with and follow. In the condominium's garbage room there are notices explaining how garbage should be packed and sorted.

It is not permitted to put waste that is defined as hazardous waste in any of the garbage containers. Waste or things must not be disposed of in the garbage room. Everything that can legally be disposed of in the waste must be placed in the waste containers. Larger waste/things must be transported to a waste depot, such as ISI Recycling Station.

Cardboard and paper should be folded flat and compact so that it takes up as little space as possible. Large amounts of cardboard waste, such as when moving, must be transported to landfill. The responsibility lies with the resident in question.

## **6. WATER & WASTEWATER**

Do not leave water taps to drain. In particular, make sure that toilets that stand and run are repaired. Water and wastewater are paid according to metered consumption. Familiarize yourself with where the stopcocks in your apartment are located. If you are going to be away from the apartment for an extended period, you must close the main tap of the apartment. These sit behind a hatch in the bathroom.

Do not pour fat into the drain. It can clog the pipe and cause water damage in other apartments.

## **7. ELEVATOR**

Repairs are expensive. Therefore, use the elevator with caution. Do not allow children to play in the elevator. If the elevator stops and someone is stuck, contact Secure Connected via the button in the elevator. There is also a phone number, if you want to talk to someone. Secure Connected has 24 hour service. Only board members can book service on the lifts.

## **8. FIRE ALARM**

Triggered fire alarms automatically go on to the fire department. In case of false alarm, immediately contact telephone 110 to stop the call-out. A call-out costs today (2022) NOK 6000, and will be charged to the responsible section owner who triggered the alarm, as long as this was self-sufficient.

When a fire alarm is triggered, the fire fan is started in the upstairs that pressurizes this as well as the common hallway on each floor, so that a fire in an apartment does not easily penetrate the floor hallway and stairwell. When evacuating, close all doors, but do not lock the door to the apartment where there is a fire.

False alarms can be set using the fire panel at the entrance. Familiarize yourself with the procedure provided by the fire instructions. The key to the panel is located at the top of the crate and is fixed in a string. Open the panel and shut down the panel by holding the reset button for 4 seconds. Familiarize yourself with the contingency plan for the condominium.

## **9. VENTILATION**

### **Ventilation in the apartments:**

There are common ventilation legs based on common vertical ducts and exhaust fan on the roof. In order for the system to work, the fresh air valves must be open and these must be cleaned at regular intervals. It is not allowed to change the system, for example by installing fans in the exhausts. If you want a new kitchen interior, extractors with a similar function without a fan must be selected.

The extractor in the kitchen has a small and a large opening towards the common exhaust duct. In order for the extractor to work, it is important that the fat filter is cleaned regularly. It is not allowed to remove the filter, as this will cause the grease to get into the ventilation duct.

The bathroom extractor is automatically adjusted between two steps depending on the humidity in the room.

### **Ventilation in garage and storage rooms:**



The facility shall only be operated by the board/caretaker.

#### **10. ANTENNAS/SATELLITE DISH**

It is not possible for the individual resident to set up separate antennas on balconies and terraces.

#### **11. MAILBOX SIGNS**

Mailbox signs are ordered by each section. The nameplate size is 94/58 millimeter. See further information in the bulletin on [abbl.bbl.no/minside](https://abbl.bbl.no/minside).

#### **12. RESPONSIBILITY**

Residents are themselves responsible for any damage they inflict on the property.

#### **13. COMPLAINTS**

Inquiries to the board regarding violations of house rules must be made in writing. Use our email address: [ringshussameie@gmail.com](mailto:ringshussameie@gmail.com).

#### **14. OTHER**

Notices from the board to residents by circular or posting shall apply in the same way as the house rules. Entries are published on <https://abbl.bbl.no/minside>. It is the co-owners' own responsibility to keep up to date with regard to the information published.

# 15HUSORDENSREGLER FOR RINGS HUS SAMEIE

Vedtatt på generalforsamling 15.03.2023: Disse husordensregler er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Rings Hus Sameie.

## 1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene i henhold til vedtektenes paragraf 4.2.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av «LOV-2017-06-16-65».

## 2. ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og medvirke til at området holdes ryddig og pent.

### Generell orden:

Felles uteområde, trappeoppgang, korridorer og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Barnevogner, kjelker, akebrett, trehjulssykler osv skal plasseres i den enkeltes kjellerbod. Dog kan barnevogner og tilsvarende settes under trappen i første etasje, så sant det ikke er til sjenanse. Sykler skal stå i reservert sykkelrom eller i stativ på fellesområder.

Pyntegjenstander det er enighet om i etasjen og som henges på veggen tillates. Det må ikke hensettes pyntegjenstander, stoler, blomsterkrukker eller lignende i korridorene, ettersom dette kan være en risiko ved evakuering eller hindre brannvesenets mannskaper.

Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper osv. Kun bruk av gass- eller elektrisk grill er tillatt.

Beboerne må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, parkeringsanlegg osv holdes låst.

### Orden i felles garasje, parkering:

All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser reservert for den enkelte seksjon, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende. MC og mopeder parkeres på garasjeplass eller anvist sted. Det er ikke tillatt å oppbevare ting på biloppstillingsplasser.

### Orden i bruk av takterrassen:

Beplantning og stell av blomsterkassene er den enkelte terrasseeiers ansvar. På et såpass konsentrert område er det særlig viktig å ta hensyn og vise godt naboskap. Alt avfall må fjernes når du forlater stedet.

### Orden pålagt i brannforskrift:

Det er krav om frie rømningsveier fra alle områder hvor folk oppholder seg. Det skal derfor ikke hensettes personlige eiendeler i noen fellesarealer. Frie rømningsveier innebærer at man

skal kunne rømme i mørke uten å snuble i eller støte mot diverse pynt eller hensatte gjenstander.

Brannforskriftene tillater ikke at det oppbevares brennbar væske i leilighetene, fellesarealer eller på parkeringskjelleren utover det som forskriften defineres som tillatt. Dersom du har grill med gassbeholder er det kun tillatt å oppbevare to stykker beholdere i boligenheten, inkludert på balkong. Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i kjeller eller under terreng. Flaskene skal oppbevares stående på stabilt underlag. Sørg for god luftning på terrasser/balkonger hvor det oppbevares gass.

Alle dører mellom felles etasjegang og trappegang er branndører og skal være lukket. Det er ikke tillatt å sette disse dørene i åpen stilling, annet enn under innflytning og under egen kontroll og oppsikt.

Alle plikter å påse at det er minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Alle må sette seg inn i beredskapsplanen for boligsameiet.

### **3. STØY**

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. Unntak kan skje i spesielle tilfeller, og naboer skal da alltid varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelige hensyn.

Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før klokken 22.00 på hverdager og klokken 20.00 på søndager og helligdager. Tilsvarende arbeid får ikke starte før klokken 10.00 på lørdager, søndager og helligdager. Ved større arbeider skal naboer varsles i god tid.

### **4. DYREHOLD**

Lufting av dyr må skje under kontroll. Dyr skal ikke luftes i fellesområdene. Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Dyreeiere må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting. For øvrig vises til kommunale båndtvangsregler for hund.

### **5. SØPPEL/AVFALL**

Det er regler for kildesortering av avfall i Bærum Kommune som alle plikter å sette seg inn i og følge. I sameiets søppelrom er det oppslag som forklarer hvorledes søppel skal pakkes og sorteres.

Det er ikke tillatt å legge avfall som er definert som farlig avfall i noen av søppelbeholderne. Avfall eller ting må ikke hensettes i søppelrommet. Alt som lovlig kan kastes i avfallet, skal plasseres i avfallsbeholderne. Større avfall/ting må fraktes til et avfallsdepot, som ISI Gjenvinningsstasjon.

Papp og papir skal brettes flatt og kompakt slik at det tar minst mulig plass. Store mengder pappavfall, som for eksempel ved flytning, skal kjøres til avfallsdeponi. Ansvaret påligger vedkommende beboer.

### **6. VANN OG AVLØP**

Ikke la vannkraner stå og renne. Pass spesielt på at toaletter som står og renner blir reparert. Vann og avløp betales etter målt forbruk. Gjør deg kjent med hvor stoppekranene i din



leilighet er plassert. Skal du være borte fra leiligheten i en lengre periode, skal du stenge hovedkranen til leiligheten. Disse sitter bak en luke på badet.

Ikke hell fett i avløpet. Det kan tette røret og gi vannskader i andre leiligheter.

## **7. HEIS**

Reparasjoner er dyrt. Bruk derfor heisen med forsiktighet. Ikke la barn leke i heisen. Dersom heisen stopper og noen sitter fast, kontakt Secure Connected via knapp i heisen. Det er også oppgitt et telefonnummer, hvis du ønsker å snakke med noen. Secure Connected har 24 timers service. Det er bare styremedlemmer som kan bestille service på heisene.

## **8. BRANNALARM**

Utløst brannalarm går automatisk videre til brannvesenet. Ved falsk alarm, kontakt umiddelbart telefon 110 for å stanse utrykning. En utrykning koster i dag (2022) kroner 6000, og vil bli belastet ansvarlig seksjonseier som utløste alarmen, så sant dette var selvforskyldt.

Når brannalarm er utløst, startes brannviften i oppgangen som trykksetter denne samt fellesgangen i hver etasje, slik at brann i en leilighet ikke så lett skal trenge ut i etasjegang og trappegang. Ved evakuering skal du lukke alle dører, men ikke låse dør til leilighet der det brenner.

Falsk alarm kan avstilles ved hjelp av brannpanelet ved inngangen. Sett deg inn i fremgangsmåten som følger av branninstruksen. Nøkkel til panelet ligger øverst på kassen og er festet i en snor. Åpne panelet og steng av panelet ved å holde reset-knappen inne i 4 sekunder. Gjør deg kjent med beredskapsplanen for sameiet.

## **9. VENTILASJON**

### **Ventilasjon i leilighetene:**

Det er felles ventilasjonslegg basert på felles vertikale kanaler og avtrekksvifte på taket. For at anlegget skal fungere må friskluftventilene være åpne og disse må rengjøres med jevne mellomrom. Det er ikke tillatt å endre anlegget, for eksempel ved å installere vifter i avtrekkene. Dersom man ønsker en ny kjøkkeninnredning, må avtrekk med tilsvarende funksjon uten vifte velges.

Avtrekket på kjøkken har en liten og en stor åpning mot felles avtrekkskanal. For at avtrekket skal fungere, er det viktig at fettfiltret rengjøres regelmessig. Det er ikke tillatt å fjerne filtret, da dette vil medføre at fett kommer i ventilasjonskanalen.

Avtrekket på badet reguleres automatisk mellom to trinn avhengig av fukten i rommet.

### **Ventilasjon i garasje og boder:**

Anlegget skal kun betjenes av styret/vaktmester.

## **10. ANTENNER/PARABOL**

Det er ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner på balkonger og terrasser.

## **11. POSTKASSESKILT**

Postkasseskilt bestilles av hver enkelt seksjon. Navneskiltets størrelse er 94 ganger 58 mm. Se ytterligere informasjon i oppslag på [abbl.bbl.no/minside](https://abbl.bbl.no/minside).

## **12. ANSVAR**

Beboere er selv ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

## **13. KLAGER**

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig. Bruk vår e-postadresse: [ringshussameie@gmail.com](mailto:ringshussameie@gmail.com).

## **14. ANNET**

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Oppslag publiseres på <https://abbl.bbl.no/minside>. Det er sameiernes eget ansvar å holde seg oppdatert med hensyn til den informasjonen som publiseres.



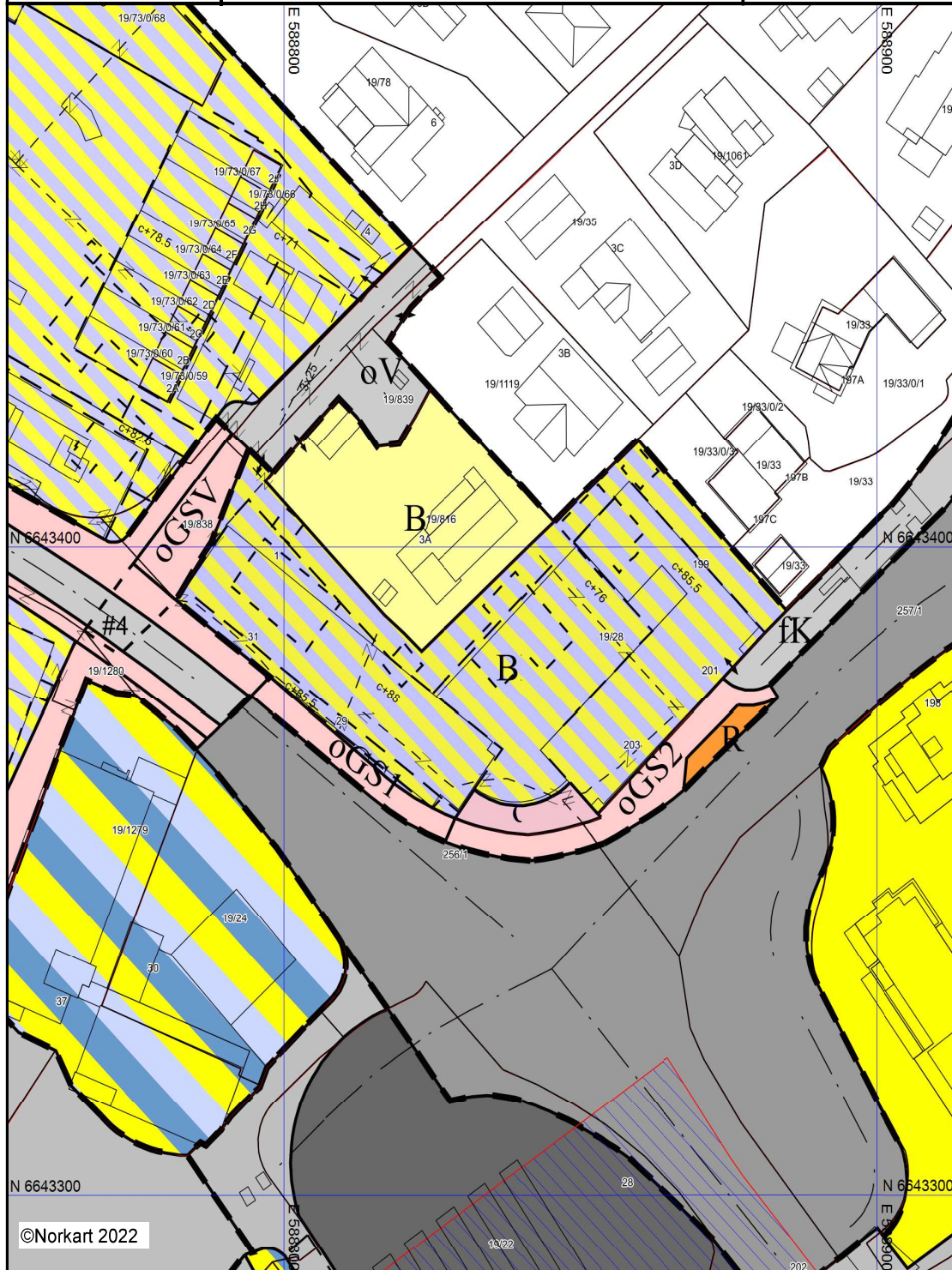
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 19/28  
Adresse: Fagertunveien 1  
Dato: 23.06.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

Reguleringsplan grense		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
<b>Matrikkelkart</b>		<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>
Anleggsprosjeksjonsflate over bakken		Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)</i>
Hjelpelinje fiktiv		Bestemmelseområde
Grense <= 10 cm		<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
Grense < 200 cm		Sikringsonegrense
		Bestemmelsegrense
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)		<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
<b>Andre planobjekter</b>		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Grense for rikspolitiske retningslinjer		Planens begrensning
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §)</i>		Formålsgrense
Område for boliger med tilhørende anlegg		Eiendoms grense som skal oppheves
Frittliggende småhusbebyggelse		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Konsentrert småhusbebyggelse		Byggegrense
Blokkbebyggelse		Byggelinje
Område for forretning		Planlagt bebyggelse
Garasjeanlegg		Bebyggelse som inngår i planen
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>		Bebyggelse som forutsettes fjernet
Kjøreveg		Regulert senterlinje
Gang-/sykkelveg		Frisiktslinje
Gatetun		Målelinje/Avstandslinje
Torg		Avkjørsel
Bussterminal		Abc Påskrift feltnavn
Jernbane		Abc Påskrift utnyttning
Sporveg/forstadsbane		Abc Påskrift bredde
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		Abc Påskrift kotehøyde
Anlegg for idrett og sport		Abc Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Bevaring av bygninger og anlegg		
Bevaring av bygninger		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		
Felles avkjørsel		
Felles parkeringsplass		
Felles gårds plass		
Fellesareal for garasjer		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
Bolig/Forretning/Kontor		
Bolig/Kontor		
Bolig/Offentlig		
Forretning/Kontor		
Offentlig/Almennyttig		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>		
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
Sentrumsformål		
Forretninger		
Renovasjonsanlegg		
Uteoppholdsareal		
Bolig/forretning		
Bolig/forretning/kontor		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Gang/sykkelveg		
Annen veggrunn - grøntareal		

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jens Rings vei 31  
1357 BEKKESTUA  
Gnr./Bnr.: 19/28  
Seksjonsnr. : 10  
Bærum kommune

## Areal

Bruksareal: 100 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 100 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.01.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	08.01.2025
Referansenummer	15065680
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0143
Hjemmelshaver/selger	Ole Geir Solberg/Gerd Solberg
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Ole Geir Solberg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	10.01.2025 18:35

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jens Rings vei 31
Postnummer/sted	1357 BEKKESTUA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	19/28
Seksjonsnr.	10
Borettslag / Sameie	Rings Hus Sameie
Tomt	Eiet tomt: 3151 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
	Leilighet	2022	

## Byggemåte

Selveierleilighet i Rings Hus Sameie beliggende i Bærum kommune. Sameiet har felles eiet tomt opparbeidet med internstier av betong, lekeapparater, sittebenker, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Bolig og næringsbygg over 5.etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger samt skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Yttervegger av pussede plater og fasadeplater samt liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 43db. Balkongskyvedør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis samt svalgang.

Leiligheten består av:

Entré, to bad, stue/kjøkken, tre soverom, garderobe og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje samt en biloppstillingsplass med elbil-lader i parkeringskjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	95			95	9
	Entré, to bad, stue/kjøkken, tre soverom, garderobe og bod.				Balkong.
1.etasje		5		5	
		Bod.			
SUM	95	5		100	9
		<b>Total bruksareal: 100 m<sup>2</sup></b>			

## Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse og sykkelparkering.

Balkong er oppmålt til 9 m<sup>2</sup> TBA.

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje oppmålt til 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten inneholder 86 m<sup>2</sup> P-ROM og 9 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM er innvendig bod og garderobe inkludert innvendige tilsluttende vegger.


# Rapport

## Våtrom - Baderom med adkomst fra entré.

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Stikkontakt på vegg samt speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett. Dusjsone med innfellbar dør og foldedør av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og kursfortegnelse samt mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

### 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

 Overflater gulv | Det er registrert elastisk fug med manglende vedheft i et mindre område ved dør mellom flisgulv og flisvegg.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.


 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

## Våtrom - Med adkomst fra garderobe.

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Stikkontakt på vegg samt benkeskapsbelysning med belysning og stikkontakt over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Dusjsone med innfellbar dør og foldedør av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Fordelerskap for rør-i-rør til bad og kjøkken med stoppekraner, kursfortegnelse og lekkasjestopper samt mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Stoppekran til vaskemaskin under servant. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

### 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 sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.



## Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Stoppekraner under oppvaskum. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

## Øvrige rom

Gulvflater av parkett med varme. Veggflater av malte flater og malt betong. Nedsenket himling med downlights i entré. Himling av malt flate i bod. Himlinger av malt betong i øvrige rom. Slett dobbeldør med glassfelter til stue/kjøkken. Profilert skyvedør til soverom 3 samt profilerte innerdører til øvrige rom. Skyvedørgarderobe i entré. Åpen garderobeløsning i garderobe.

Oppgraderinger: Skyvedørgarderobe i entré. Åpen garderobeløsning i gang i 2022.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

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

Teknisk anlegg fra byggeår. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og kursfortegnelse plassert i himlinger på bad. Stoppekran til vaskemaskin under servant på bad med adkomst fra garderobe. Stoppekraner under oppvaskum på kjøkken. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Leiligheten har balansert ventilasjon.

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

      Hovedstoppekran      Hovedstoppekran er plassert utenfor leiligheten. Stoppekraner til leiligheten er plassert på kjøkken og bad.

 **TGIU**      Ventilasjon      Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i innvendig bod. Måler plassert i felles skap i felles trappegang.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport 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 visuelle avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 43db. Balkongskyvedør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass.



TG 1

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

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong oppmålt til 9 m<sup>2</sup>. Gulvflate belagt med terrassebord. Belysning på vegg. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyde er målt 103 cm.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Det er registrert noe merker/skjolder på terrassebord.

## Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Boligen har brannslukkingstyr samt sprinkleranlegg.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt 2,22 meter takhøyde på bad, 2,39 meter i entré, 2,39 og 2,60 meter takhøyde i stue/kjøkken samt 2,60 meter takhøyde i øvrige rom.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning fra byggeår er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Selger besitter boligperm fra oppføring av leiligheten.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget, datert 2022-06-14.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Selger opplyser om at det ikke har vært utført el-tilsyn i leiligheten i selgers eiertid.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 11.09.2024

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner 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 bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

Her er et uttrekk av 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 lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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





**VEDTEKTER  
FOR  
RINGS HUS SAMEIE**

Vedtatt på konstituerende årsmøte 5. oktober 2022.  
Sist endret årsmøte 15.03.2023.

**§ 1**

**Eiendommen – formål**

Rings Hus Sameie (heretter «**Sameiet**») er et kombinert eierseksjonssameie som består av eiendommen gnr. 19 bnr. 28 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter omtalt som «**Eiendommen**»).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (Vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 45 seksjoner, hvorav 43 boligseksjoner (heretter «**Boligseksjonene**»), 2 næringsseksjoner med næringsvirksomhet (heretter «**Næringsseksjonene**»), og ett Parkeringsområde (består av en parkeringskjeller og tre p-plasser utendørs).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Én eller flere boder som tilleggsdel

I tillegg har boligseksjonene andel i Parkeringsområdet.

Parkeringsområdet består av 39 parkeringsplasser, 36 i garasjekjeller (hvorav 2 er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne) og 3 utvendig.

Oversikt over hvem som har den enkelte parkeringsplass er vedlegg til vedtektene (vedlegg 2), og kan ikke endres uten rettighetshavers samtykke. Seksjonene 2, 9, 29 og 36 har ikke parkeringsplass.

Kostnader knyttet til parkeringsområdet fordeles mellom seksjonseierne som har disponerer parkeringsplass. Styret fastsetter de månedlige kostnadene. Prisen for utvendig parkeringsplass er halvparten av innvendig parkeringsplasser.

Næringsseksjonene består av hoveddel og tilleggsdel i grunn på gateplan.

Næringsseksjonene har ikke parkeringsplass.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsdeler) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig

næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.

Næringsseksjonen har enerett til fellesareal som bare betjener næringsseksjonene jfr. pkt. 6.2.

### **§ 3**

#### **Rettslig råderett**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bruksenhet, sin(e) garasje plass(er) og/eller sin(e) bod(er), skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge Sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Garasje plass og bod kan bare leies ut til andre brukere av Eiendommen.

### **§ 4**

#### **Rett til bruk**

##### ***4.1 Bruksenhetene og fellesarealer***

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhus arealene, må ikke brukes på en urimelig eller unødvendig måte til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealet er av hensyn til fordeling av felleskostnader som utgangspunkt inndelt i det som kun betjener Boligseksjonene og det som kun betjener Næringsseksjonene. Se Vedlegg 1. Samtlige seksjonseiere har uavhengig av dette rett til nødvendig adkomst over alt fellesareal.

Virksomhet i Næringsseksjonene kan ha døgnåpent 7 dager i uken, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2), og med et flertall på 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

##### ***4.2. Ordensregler***

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseierne's lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 4.1.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierne's forpliktelser overfor Sameiet.

##### ***4.3 Skilting***

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av Næringsseksjonene rett til for egen regning å sette opp reklame- og informasjonsskilt med eller uten belysning for egen eller leietakers virksomhet. Det forutsettes at tiltaket følger gjeldende skiltplan for eiendommen og at det innhentes nødvendige offentlige tillatelser.

#### **4.4. Garasje plasser til gjester**

Boligseksjonene har rett til bruk av 3 garasje plasser i garasjeanlegg på gnr. 19 bnr. 73, Nadderudveien 1, for gjesteparkering. Retten er evigvarende og er tinglyst på gnr. 19 bnr. 73 seksjon 68 («Næringsseksjon i Nadderudveien 1»). Parkering må følge de til enhver tid gjeldende regler for parkering i Nadderudveien 1. Se nærmere om dette i punkt 14.

### **§ 5**

#### **Vedlikehold og påkostninger**

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Alt innvendig vedlikehold av bruksenheten med eventuelt tilleggsareal, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal og/eller balkong/terrasse som inngår i bruksenheten, besørgeres og bekostes av den enkelte seksjonseier.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann-/ varme-/ og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Vedlikehold av sluk og vann- og fuktsperrer er seksjonseierens ansvar. Utskifting av sluk påhviler Sameiet.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrommet slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkong/terrasse, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting av eller endring av farge på markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den.

Montering av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt, med unntak for antenner som er nødvendig for næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg, som ikke faller inn under vedlikeholdsplikten for Næringsseksjonene eller Boligseksjonene, besørgeres og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

### **§ 6**



## **Felleskostnader**

### **6.1 Generelt**

Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer som en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnader fordeles mellom Boligseksjonene og Næringsseksjonene etter samlet sameierbrøk for hver del. Andelen som skal dekkes av henholdsvis Boligseksjonene og Næringsseksjonene fordeles internt mellom disse etter følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % likt pr. seksjon
- 50 % pr. m<sup>2</sup> BRA

Denne fordelingen gjelder med mindre annet følger av systemet som er angitt i 6.2 – 6.4 nedenfor.

Dersom særlige grunner taler for det, kan enkelte kostnader fordeles etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

### **6.2 Kostnader som bare skal dekkes av Næringsseksjonene**

Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Utgifter til håndtering av avfall fra Næringsseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører som bare betjener Næringsseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Næringsseksjonene. Fellesareal som bare betjener Næringsseksjonene er markert adskilt fra øvrig fellesareal på vedlagte tegning, se Vedlegg 1.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonene.
- Vedlikehold av skilt satt opp av Næringsseksjonene.
- Alle kostnader ved ventilasjonsanlegg som kun betjener Næringsseksjonene og evt. fellesareal som betjener Næringsseksjonene (se Vedlegg 1), herunder forbruk, drift, vedlikehold og utskifting.
- Kommunale avgifter for vannforbruk i Næringsseksjonene.
- Forbruk av energi til varmeanlegg for Næringsseksjonene.

Kostnadene fordeles mellom eierne av Næringsseksjonene etter fordelingsnøkkelen i pkt. 6.1, med mindre annet fremgår av vedtektene.

### **6.3 Kostnader som bare skal dekkes av Boligseksjonene**

Eiere av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene, herunder heis(er).
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Boligseksjonene. Fellesareal som bare betjener Boligseksjonene er markert adskilt fra øvrig fellesareal på vedlagte tegning, se Vedlegg 1.
- Utgifter til håndtering av avfall fra Boligseksjonene.
- Renovasjonscontainere og luker som bare betjener Boligseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og balkonger som bare betjener Boligseksjonene.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Boligseksjonene.

- Alle kostnader ved ventilasjonsanlegg som kun betjener Boligseksjonene og evt. fellesareal som betjener Boligseksjonene (se Vedlegg 1), herunder forbruk, drift, vedlikehold og utskiftning.
  - Kommunale avgifter for vannforbruk i Boligseksjonene.
  - Forbruk av energi til varmeanlegg for Boligseksjonene.
- Kostnadene fordeles mellom eierne av Boligseksjonene etter fordelingsnøkkelen i pkt. 6.1, med mindre annet fremgår av vedtektene.

#### **6.4 Diverse**

Strømforbruk for den enkelte seksjon skal måles med individuelle målere, og hver seksjon dekker sitt forbruk. Ethvert målbart energiforbruk som kan knyttes til forbruk i den enkelte seksjon, herunder men ikke begrenset til forbruk av varmtvann, skal dekkes direkte av den enkelte seksjon. Vedlikehold av varmeanlegg fordeles mellom Boligseksjonene og Næringsseksjonene etter samlet sameierbrøk for hver del, jf. pkt. 6.1.

### **§ 7**

#### **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

#### **7.1 Berammelse og innkalling**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, eller to av Næringsseksjonene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen med mindre alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og gir sine stemmer for det. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

#### **7.2 Deltakere**

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan på hvilket som helst tidspunkt tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

#### **7.3 Ledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over

alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

#### **7.4 Stemmeberegning og flertallskrav**

Ved avstemning regnes flertallet etter antall stemmer. Hver Boligseksjon har en stemme. Hver Næringsseksjon har 11 stemmer. Ved eventuell(e) fremtidig(e) reseksjonering(er), skal Næringsseksjonenes stemmeandeler justeres slik at de samlet alltid utgjør én tredjedel av det samlede antall stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett. Ved avstemning i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett. Ved avstemning i saker som bare angår Næringsseksjonene, har bare Næringsseksjonene stemmerett. Dersom det er tvil om en sak angår bare Næringsseksjonene eller bare Boligseksjonene, avgjøres dette ved avstemning i årsmøtet ved alminnelig flertall. Når det gjelder øvrige beslutninger i årsmøtet, og loven eller vedtektene ikke setter strengere krav, treffes slike øvrige vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, gjennomføres ny votering. Ved fortsatt stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, for vedtak om:

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

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen,
- b) oppløsning av Sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

e) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,

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

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

b) endring i fordeling av felleskostnader,

Dersom eier samtykker kan det settes begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

### **7.5 Ugildhet i årsmøter**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### **7.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet**

Det ordinære årsmøtet skal

a) Behandle styrets årsberetning;

b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår;

c) Behandle budsjetter for påfølgende regnskapsår;

d) Velge medlemmer av styret som er på valg;

e) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 8.2.

## **§ 8**

### **Styret**

#### **8.1 Styrets oppgaver og myndighet**

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Slike avgjørelser skal omtales i styrets årsberetning.

#### **8.2 Valg av styre**

Styret skal bestå av minst tre og inntil fem medlemmer, og inntil fem varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Næringsseksjonene bør være representert i styret.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere.

#### **8.3 Styremøter**

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle



styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### **8.4 Ugildhet ved vedtak i styret**

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

#### **8.5 Representasjon**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### **§ 9**

#### **Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58.

### **§ 10**

#### **Forretningsfører og funksjonærer**

Sameiet skal ha forretningsfører som engasjeres av styret. Styret fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

### **§ 11**

#### **Regnskap og revisjon**

Styret ved forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret fremmer forslag til revisor på årsmøtet.

### **§ 12**

#### **Mislighold**

##### **12.1 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er

mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### **12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

## **§ 13**

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

## **§ 14**

### **Garasjeplasser og boder**

Fordeling av Eiendommens garasjeplasser og boder fremgår av Vedlegg 2.

Boligseksjonene har rett til bruk av 3 garasjeplasser i garasjeanlegg på gnr. 19 bnr. 73, Nadderudveien 1, for gjesteparkering. Retten er evigvarende, og er tinglyst på Næringsseksjon i Nadderudveien 1. Gjester hos Boligseksjonene kan benytte gjesteplassene i Nadderudveien 1 vederlagsfritt utenfor åpningstid for forretning som drives i Næringsseksjon i Nadderudveien 1, og i inntil 4 timer av gangen innenfor åpningstiden. Bruker av gjesteplass må registrere seg som gjest innen 1 time, og for øvrig benytte den ordning for registrering av kjøretøy og måling av parkeringstid som eier av Næringsseksjon i Nadderudveien 1 til enhver tid angir som gjeldende. Etter 4 timer påløper parkeringsavgift etter satser som fastsettes av Næringsseksjon i Nadderudveien 1.

Lading av el-bil i Sameiets garasjekjeller skal godkjennes av styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. Seksjonseier plikter å koble seg til det systemet for lading som Sameiet har etablert og bestemt som gjeldende system. Det skal monteres egen strømmåler som viser medgått strømforbruk, og strømforbruk vil faktureres seksjonseier direkte. Strømmåleren skal avleses ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Montasje skal utføres av autorisert installatør og betales av garasjeplassens eier.

Garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte garasjeplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i Sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

## **§ 15**

### **Legalpant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har Sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

# Rings Hus Sameie



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 Rings Hus Sameie

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



# Rings Hus Sameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Rings Hus Sameie

**Tid:** tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** Bekkestua Bibliotek - Salen

Styret i Rings Hus sameie ønsker på nytt å informere om at alle seksjonseiere og beboere bes registrere seg på ABBL sin portal (Min Side), da styret hovedsakelig informerer via oppslag i denne portalen.  
Det er fortsatt mange seksjonseiere som ikke verken har registret seg, eller leser informasjonen styret publiserer. Det er hver enkelt seksjonseier sitt ansvar å holde seg oppdatert på informasjonen som publiseres i portalen.

### 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 Valg av varamedlemmer
  - 6.4 Valg av valgkomité
  - 6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen  
Rings Hus Sameie  
Styret

# **Ordinært årsmøte i Rings Hus Sameie**

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Rings Hus Sameie

**Tid:** tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** Bekkestua Bibliotek - Salen

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

**Forslag til vedtak:** Even Bjurbeck Løvås v/ABBL

### **1.2 Valg av protokollfører**

**Forslag til vedtak:** Even Bjurbeck Løvås v/ABBL

### **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 175.000,- 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, Ingvil Årva  
Styremedlem, Helge Fredrik Grundtvig Stokstad  
Styremedlem, Hege Østebrød  
Styremedlem, Kristian Farbrøt Sørensen  
Styremedlem, Dag Bredal  
Varamedlem, Preeti Jain  
Varamedlem, Jan Hammer  
Varamedlem, Gro Willeke

### 6.1 Valg av styreleder

Ingvil Årva er på valg og stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Ingvil Årva velges for 1 år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Dag Bredal og Hege Østebrød er på valg. Dag Bredal stiller til gjenvalg.

Næring ved Signaturklinikken AS og Jølstad har informert styret at de ikke ser behov for å benytte seg av en plass i styret for 2024.

**Forslag til vedtak:** Dag Bredal velges for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Jan Hammer og Gro Willeke er på valg for 2024. Begge stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Jan Hammer og Gro Willeke velges for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomité

**Forslag til vedtak:** Varamedlemmer er valgkomité

### 6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen  
Rings Hus Sameie  
Styret

# Rings Hus Sameie

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ingvil Årva, Bærumsveien 199  
Styremedlem, Helge Fredrik Grundtvig Stokstad, Bærumsveien 199  
Styremedlem, Hege Østebrød, Lilleberg Eiendom AS, Billingstadsletta 19 B  
Styremedlem, Kristian Farbrøt Sørensen, Jens Rings vei 31  
Styremedlem, Dag Bredal, Jens Rings vei 29  
Varamedlem, Preeti Jain, Bærumsveien 199  
Varamedlem, Jan Hammer, Jens Rings vei 31  
Varamedlem, Gro Willeke, Bærumsveien 199

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 43 seksjoner. Selskapets navn er Rings Hus Sameie med org.nr.: 930291919 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2883824

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

**<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

### Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 99 880,-

Resultatet er en god del bedre enn budsjettet. Årsaken til dette er at det er påløpt mindre annen driftskostnad enn forventet samtidig som avsatt beløp til vedlikehold ikke er brukt



opp. Det er naturlig at det blir noen avvik fra budsjett i første hele driftsår.

Strømkostnaden er ført under strøm nett/kraft istedenfor fjernvarme da den omfatter mer enn kun oppvarming. Strømkostanden er en del lavere enn fryktet grunnet lavere strømpris i 2023. Vann og avløpsavgift/renovasjon er budsjettet feil da dette ble viderefakturert fra utbygger i 2022 og deres fordeling som la grunnlag for budsjettet var feil. Regnskapet for 2023 viser reel kostnad og dette er også rettet i budsjettet for 2024.

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

## Styret sitt arbeid i perioden mars 2023 – mars 2024

Etableringen av Rings Hus sameie har medført en betydelig arbeidsmengde for det sittende styret også i 2023. Mange av sakene styret har behandlet har vært både svært tidkrevende, men også krevende å håndtere da det har vært nødvendig å sikre både tung fagekspertise og juridisk kompetanse for å slutføre sakene i henhold til gjeldende regelverk.

Styret estimerer å ha brukt over 1500 arbeidstimer på styrearbeid i perioden. Det har vært gjennomført 6 formelle styremøter, samt utallige uformelle møter og inspeksjoner. Arbeidet med å svare på henvendelser fra beboerne, har vært omfattende og tidkrevende, og styret har også rykket ut for å hjelpe beboere med diverse utfordringer både kveld, natt, helger og røde dager.

Et nystartet sameie krever mye innsats og arbeid for å få oversikt og kontroll på driftsbudsjettet.

Styret har i tett samarbeid med forretningsfører jobbet med økonomistyring og budsjettarbeid. Et av tiltakene som er gjennomført er at sameiet har gått over til vannmåleravlesning for kommunal vannavgift fra arealbasert avregning.

## Feil og mangler - BYGR

Arbeidet med å følge opp PEAB på utestående feil og mangler har vært en av de mest krevende oppgavene i 2023. Styret har gjennomført flere formelle møter med ledelsen i PEAB for å sikre nødvendig fremdrift på utestående saker. Det har også vært krevende at PEAB har byttet kontaktperson for ettermarked flere ganger i løpet av året. Styret har vært ekstra belastet med oppfølging av feil og mangler da byggherre Nye Egne Hjem ikke har utført det en normal byggherre skal gjøre, å fronte utbygger PEAB som hovedentreprenør med feil og mangler. Nye Egne Hjem skulle være et talerør for oss kjøpere, men har aldri fungert som dette.

I perioder har det vært tilnærmet fulltidsjobb med oppfølging av PEAB ettermarked, dokumentering av feil og mangler, og koordinering av håndverkere for å sikre fremdrift på utbedringer.

Blant saker som har vært jobbet med er følgende:

- Utbedret lekkasje i Jens Rings vei 29, årsak lekkasje fra lysmast i atriet
- Sikring av stein parti i atriet i henhold til rapport fra Norconsult
- Utbedring skallsikring av bygget, gitterdør og høyere gjerde
- Installering av vannuttak i Bærumsveien og Jens Rings vei
- Omregulert privat vei til kommunal vei for kommunalt drift og vedlikehold
- Oppgradert flåteløsning med brikkeleser
- Utestående saker fra overtakelsesbefaring
- Etterarbeid med membran
- Utført befaringer med PEAB ettermarked
- Oppfølging diverse saker logget som feil og mangler

Merk: Nye Egne Hjem fusjonerte med PEAB 2.11.2023. Se eget vedlegg vedr. fusjonen.

## PEAB -Ettårsbefaring uke 38 og uke 39 for eierseksjonene

Styret hjalp PEAB i koordineringen av ettårsbefaringen, samt fungerte som en støtte for mange av seksjonseiere i forbindelse med registrering av feil og mangler i BYGR. Brukermanual er ferdigstilt av PEAB og lagt ut på FDV området i BYGR for de respektive seksjonene.

## PEAB - Ettårsbefaring av fellesområdene

Ettårsbefaring for fellesarealene er utsatt til alle kjente feil og mangler er utbedret. Det forventes at befaringen vil gjennomføres våren 2024.

## Utstedelse av ferdigattest/brukstillatelse

Per dags dato foreligger det ikke ferdigattest og endelig brukstillatelse av bygget. Dette er et forhold mellom Nye Egne Hjem AS, Puls Arkitekter som ansvarlig søker og Bærum kommune. Dette blant annet grunnet dispensasjonssøknader og utbedring i henhold til universell utforming. Styret følger dette videre opp med utbygger og Bærum kommune.

Styret har per dato holdt tilbake kr 645 000 til utbetaling til Nye Egne Hjem AS i påvente av at alle registrerte mangler fra overtakelsesprotokollen blir utbedret. I tillegg til dette også de BYGR registrerte feil, samt utestående krav fra Bærum kommune for å få utferdiget ferdigattest.

## Veistubben inn til sameiet, kommunal gang- og sykkelvei

I juni 2023 ble styret gjort oppmerksom på av PEAB at veistubben inn til garasjen var sameiets eiendom, og med det ansvarlig for forvaltning og vedlikehold av veien, noe som ville resultert i betydelige årlige forvaltningskostnader for sameiet. Dette motsatte styret seg, da det ikke fantes formell dokumentasjon som var fremlagt hverken for seksjonseierne eller styret om eierskapet. I tillegg stilte styret seg uforstående til at sameie skulle forvalte en vei som var merket som kommunal gang- og sykkelvei. Etter mangfoldige timer med gjennomgang av sakspapirer og dialogmøter med både PEAB og kommunen ble veien formelt omregulert til kommunal gang- og sykkelvei og overtatt av kommunen 23.10.2023. Veien driftes nå av Bærum kommune med ansvar for brøyting, strøing og vedlikehold.

## Næringslokalene

Etterarbeidet i næringslokalene medførte nødvendighet for en betydelig involvering av styret. Klargjøring av lokalene var uferdig, og ansvaret for dette var utydelig da lokalene var omsatt til andre aktører enn PEAB. Styret tok fatt i utfordringer med arbeid for oppgradering av lokalene både med krav til underleverandørenes gjennomføring relatert til HMS, og til Bærum kommune for igangsettelsestillatelser og arbeidstilsynets krav. I tillegg til dette ble det gjennomført møter med PEAB sin regions ledelse på Lysaker og oppfølging i etterkant.

Sameiet opplevde betydelig eksponering fra desember 2022 t.o.m. sensommeren 2023 av støy og støv. Kravet som styret satt som kompensasjon for dette ble etter diskusjoner godtatt av PEAB sin ledelse.

I tillegg har styret fulgt opp skiltplanen for næringslokalene og satt krav til skilting i henhold til Bærum kommunes godkjente plan. Skilting er nå utført per skiltplan fra kommunen.

## Dugnad 8.5.2023

Sameiets første dugnad ble gjennomført 8.mai med svært godt oppmøte, hvor nyinnkjøpt hageredskap ble tatt i bruk og uteområdene ble ryddet for løv, ugress, døde planter etc.

## Vedlikehold av grøntarealer

Sameiet tegnet avtale med Seniortjenesten AS våren 2023, for vedlikehold av gressplenen i atriet, samt området bak bygg A og på toppen av trappen bak bygg B. Styret rullerte på oppgaven med å vanne hekk og plen i atriet hele forsommeren. Det ble også søkt om dispensasjon til kommunen om å få vanne hver dag med bakgrunn i at både plen og hekker var nyplantet sommeren 2022.

## Serviceavtaler

Sameiet forvalter 15 serviceavtaler/kontrakter. Se eget punkt under HMS for flere detaljer.

## Parkeringsflåten

P-plan AS som installerte parkeringsflåten gikk konkurs i september 2023. Making Place AS kjøpte boet til P-plan AS og videreførte enhver aktivitet som lå i selskapet. Herunder delvarelager, software, service, telefonservice og utrykning. Styret har jobbet med å utarbeide ny serviceavtale for 2024. Det har vært flere hendelser i 2023 hvor flåten har stoppet, noe som har resultert i at beboere ikke har fått ut bilene som er parkert bak flåten. Hovedutfordringen har vært brukerfeil som feilparkering hvor laserskjørt er blokkert, for mye manøvrering av bilen på selve flåten, ladekabler som blokkere laser etc. Brukerveiledning er utarbeidet og sendt per mail til seksjonseiere med parkingsplass på flåten. Sameiet har også etablert en superbruker for å støtte beboerne ved tekniske feil. Mer informasjon finner man ved panelet. Brikkeleser er blitt konfigurert og brikker er utlevert til brukere. Dette gjør det enklere å operere anlegget.

## Elaway – forvaltning av elbil-lading

Styret gjennomførte en grundig research og referansesjekk før Elaway ble valgt til å forvalte fakturering, feilretting og kundesupport for elbil-lading. Implementeringen uke 39 gikk bra, og små utfordringer som oppstod ble utbedret raskt.

Det har vært flere hendelser hvor elbil-lading ikke har fungert, dette er ikke relatert til Elaway sin løsning, men ustabil nettværk i garasjen noe det jobbes med å få kontroll på.

## Helse, miljø og sikkerhet

Styret utfører systematisk internkontroll med tiltak som skal sikre at sameiet organiserer og vedlikeholder virksomheten i samsvar med helse, miljø og sikkerhetslovgivningen. Det er styret som er ansvarlig for at det innføres og utøves internkontroll, i samarbeid med seksjonseierne. Målet for arbeidet er at det i Rings Hus sameie ikke skal oppleves skader på person og eiendom.

HMS system som vi benytter, består av oppgaver og tiltak som skal følges opp og utføres i løpet av kalenderåret. Internkontrollen inneholder en serie oppgaver hvor eksterne leverandører utfører periodisk tilsyn, og hvor også styret har jevnlig befaringer. Totalt har vi 12 service avtaler med eksterne aktører som er lagt inn i HMS systemet for systematisk oppfølging.

En av de viktigste oppgaver i HMS årshjulet er å gjennomføre tilsyn i sameiet med fokus på brannsikkerhet og risiko. Styret utfører dette i fellesarealene, beboerne har ansvaret for sin egen seksjon.

HMS ansvarlig har fulgt opp enkeltstående hendelser relatert til periodisk tilsyn. Dette gjelder blant annet for heisene, VVS anlegget, garasjeanlegget, brannventilasjon og ladeanlegget.

Styret har gjennomført årlig revisjon av HMS systemet inklusive risikovurdering av fellesarealene. Det bekreftes at boligselskapet frem til 13.12.2023 har fulgt opp sine rutiner og aktiviteter i HMS-systemet. Boligselskapets HMS-system er revidert og oppdatert.

Følgende er gjennomgått i den årlige gjennomgangen;

- Styresammensettingen/kontakter
- Behov for endringer og opplæringsbehov
- Behov for å revidere risikovurderingen
- Nytt regelverk
- Oppgaver/aktiviteter og avvik

## Styrets arbeid videre i 2024

Selv om det er utført et betydelig arbeid i 2023 må det forventes at arbeidsmengden i 2024 også blir forholdsvis stor.

Styret må blant annet fortsette oppfølgingen av reklamasjoner for feil og mangler i BYGR. Ettårsbefaringen for fellesarealene skal gjennomføres, samt at utstedelse av ferdigattest/brukstillatelse må følges opp med utbygger og Bærum kommune.

Alle serviceavtaler skal gjennomgås, og styret vil vurdere nye aktører der man ser det nødvendig basert på manglende tillitt til dagens leverandører, eller der man ser mulighet for betydelig kostandbesparelser.

### **Styret i Rings Hus Sameie**

**Ingvil Årva, Helge Stokstad, Kristian Sørensen, Dag Bredal og Hege Østebrød**

Årsmeldingen er godkjent av styret.





## Orientering til våre tidligere boligkunder – fusjon mellom Nye Egne Hjem AS og Peab 113 AS

Peab har besluttet at Nye Egne Hjem AS (org.nr. 913 624 149) og Peab 113 AS (tidligere Trondheimsveien 113 AS, org.nr. 994 535 250) skal slås sammen til ett selskap ved fusjon. Selskapene er heleide datterselskap i Peab-konsernet.

### Nærmere om sammenslåingen

Formålet med fusjonen er å forenkle og effektivisere selskapsstrukturen. Formelt skjer sammenslåingen ved at Nye Egne Hjem AS fusjonerer inn i Peab 113 AS.

Beslutning om fusjonen ble kunngjort den 13.09.2023 og fusjonen ble endelig gjennomført 2. november 2023.

### Hva betyr dette for våre boligkunder?

Peab 113 AS vil ved gjennomføring av fusjonen tre inn som formell avtalepart og overta de kontraktsforhold hvor Nye Egne Hjem AS er part. Det betyr at Peab 113 AS overtar samtlige rettigheter og plikter i kjøpekontrakter som tidligere er inngått med Nye Egne Hjem AS som selger. Utstedte garantier (§12 i Bustadoppføringslova) videreføres uendret.

Vi ber om at styret gjør denne informasjonen tilgjengelig for samtlige andelseiere/sameiere.

\*\*\*

Ved spørsmål eller behov for ytterligere opplysninger om fusjonen, kan det gjerne tas kontakt med Terje Hjelset ([terje.hjelset@peab.no](mailto:terje.hjelset@peab.no))

Med vennlig hilsen

Peab T113 AS

## Resultatregnskap Rings Hus Sameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 744 656	1 199 793	1 776 000	2 145 900
Annen driftsinntekt	2	152 334	45 000	90 000	150 000
Sum driftsinntekter		1 896 990	1 244 793	1 866 000	2 295 900
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	164 846	0	164 500	185 400
Annen driftskostnad bolig	4	1 674 001	609 445	1 772 400	1 836 500
Vedlikehold bolig	5	64 877	7 155	140 000	150 000
Drift/vedlikehold næring	6	96 000	0	103 000	110 900
Sum driftskostnader		1 999 724	616 601	2 179 900	2 282 800
Driftsresultat før finansposter		-102 734	628 192	-313 900	13 100
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	7	2 854	0	20 000	12 000
Sum finansposter		2 854	0	20 000	12 000
Årsresultat		-99 880	628 192	-293 900	25 100

## Balanse Rings Hus Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		8 186	204 975
Andre fordringer	8	80 340	70 396
Sum fordringer		88 526	275 371
Bankinnskudd, kasse o.l	9	544 727	656 816
Sum omløpsmidler		633 253	932 187
Sum eiendeler		633 253	932 187

## Balanse Rings Hus Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andre fond	10	528 312	628 192
Sum egenkapital		528 312	628 192
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 487	279 229
Forskudd felleskostnader		41 454	24 766
Sum kortsiktig gjeld		104 941	303 995
Sum gjeld		104 941	303 995
Sum egenkapital og gjeld		633 253	932 187

Rings Hus Sameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ingvil Årva  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hege Østebrød  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Farbrot Sørensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Fredrik Grundtvig Stokstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dag Bredal  
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	1 648 656	800 712	1 650 000	2 035 000
Felleskostnader næringslokale	96 000	0	126 000	110 900
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	399 081	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 744 656</b>	<b>1 199 793</b>	<b>1 776 000</b>	<b>2 145 900</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstillingsplass	90 000	45 000	90 000	90 000
Strøm el-bil	62 334	0	0	60 000
<b>Sum</b>	<b>152 334</b>	<b>45 000</b>	<b>90 000</b>	<b>150 000</b>

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andel lønnskostnad næring	-12 705	0	-6 500	-14 300
Styrehonorar	155 000	0	150 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	21 888	0	21 000	24 700
Bilgodtgjørelse	518	0	0	0
Bilgodtgjørelse trekkpliktig	145	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>164 846</b>	<b>0</b>	<b>164 500</b>	<b>185 400</b>

Sameiet har ingen ansatte.

### Note 4 - Annen driftskostnad bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	224 596	0	0	250 000
Fjernvarme	0	0	370 000	0
Vann- og avløpsavgift	283 977	54 387	130 000	348 000
Renovasjon	186 559	157 244	300 000	187 000
Containerleie	0	4 284	0	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	221 080	86 150	246 000	252 000
Forsikring	86 895	45 541	93 000	94 000
Parkering driftsutgifter	0	0	10 000	10 000
Forvaltning og revisjon	99 377	50 369	99 300	103 300
Innbetalingservice	1 665	0	2 000	2 000
Teknisk rådgivning	0	71 088	0	0
Serviceavtaler	161 284	0	151 000	165 000
Kontingent ABBL	0	0	500	500
HMS	8 820	0	9 000	9 000
Vaktmestertjeneste	119 720	60 232	113 000	124 000
Grøntanlegg	13 600	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	25 000	0	0	25 000
Matteservice	0	0	18 000	0
Renhold	155 432	65 670	137 000	141 000
Heis service/drift	79 130	10 477	81 000	81 000
Heis offentlig	0	0	0	30 000
Utgifter v/styret	90	0	9 200	9 200
Rekvisita, porto, mm	1 540	720	0	1 500
Fellesarrangement/dugnad	855	0	0	0
Leie av lokale	1 750	1 253	1 200	1 800
Gebyr	2 631	0	2 200	2 200
Blomster/gaver	0	2 030	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 674 001</b>	<b>609 445</b>	<b>1 772 400</b>	<b>1 836 500</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	7 873	2 379	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	21 181	2 182	0	0
Oppganger/korridorer	1 500	1 916	0	0
Fellesrom	199	0	0	0
Ventilasjon	18 900	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 394	0	0	50 000
Sand, pukk, salt	11 823	0	0	0
Redskap/vaktmesterbod	1 560	0	0	0
Bod	447	0	0	0
Driftsredskaper	0	679	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	140 000	100 000
Sum	64 877	7 155	140 000	150 000

### Note 6 - Drift/vedlikehold næring

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	12 496	0	0	20 000
Fjernvarme	0	0	30 000	0
Vann- og avløpsavgift	21 887	4 192	10 000	19 200
Forsikring	6 697	3 510	6 000	7 200
For meget/lite innbetalt	-8 186	-18 706	0	0
Forvaltning og revisjon	7 659	1 869	7 700	8 200
Innbetalingservice	0	0	200	0
Lønnskostnad	12 705	0	6 500	14 300
Serviceavt. ventilasjon	373	0	0	0
Serviceavtaler	10 659	0	10 000	13 000
Brannsikring	238	0	0	0
HMS	680	0	500	500
Vaktmestertjeneste	9 227	3 862	9 000	9 300
Matteservice	0	0	2 000	0
Renhold	11 980	5 061	10 000	11 000
Utgifter v/styret	0	0	800	800
Leie av lokale	135	97	100	200
Gebyr	114	0	200	200
Låse, nøkler, ringeanlegg	106	116	0	0
Ventilasjon	9 450	0	0	0
Inntekter	-220	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	10 000	7 000
<b>Sum</b>	<b>96 000</b>	<b>0</b>	<b>103 000</b>	<b>110 900</b>

### Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	809	0	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	20 000	0
Renter plasseringskonto	2 045	0	0	12 000
<b>Sum</b>	<b>2 854</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>12 000</b>



### Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	19 225	0
Periodisering kostnader	61 115	51 690
Andre kortsiktige fordringer	0	18 706
<b>Sum</b>	<b>80 340</b>	<b>70 396</b>

### Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	142 681	656 816
Sparekonto Boligbanken	402 045	0
<b>Sum</b>	<b>544 727</b>	<b>656 816</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

### Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	628 192	0
Fra årets resultat	-99 880	628 192
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>528 312</b>	<b>628 192</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>528 312</b>	<b>628 192</b>

### Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	628 192	0
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-99 880	628 192
Årets endring disponible midler	-99 880	628 192
<b>Disponible midler UB</b>	<b>528 312</b>	<b>628 192</b>

## Resultat og balanse med noter for Rings Hus Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Rings Hus Sameie**

Styreleder	Ingvil Årva (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Kristian Farbrot Sørensen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Hege Østebrød (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Helge Fredrik Grundtvig Stokstad (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Dag Bredal (sign.)	19.02.2024

Til årsmøtet i Rings Hus Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Rings Hus Sameies 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-22 15:18:51 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rings Hus Sameie tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Bekkestua Bibliotek.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Even Bjurbeck Løvås

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Even Bjurbeck Løvås

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt(er), totalt 16 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Even Bjurbeck Løvås

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Helge Fredrik Grundtvig Stokstad

### 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 godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**

Styret får kr 175.000,- 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

Ingvil Årva er på valg og stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Ingvil Årva velges for 1 år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Dag Bredal og Hege Østebrød er på valg. Dag Bredal stiller til gjenvalg.

Næring ved Signaturklinikken AS og Jølstad har informert styret at de ikke ser behov for å benytte seg av en plass i styret for 2024.

**Vedtak:**

Dag Bredal velges for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Jan Hammer og Gro Willeke er på valg for 2024. Begge stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Jan Hammer og Gro Willeke velges for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomité

**Vedtak:**

Varamedlemmer er valgkomité

### 6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**

Styret gis fullmakt til å oppnevne en representant internt i styret.

Møtet ble hevet 18:37. Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

## Protokoll for Rings Hus Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Even Bjurbeck Løvås (sign.)	12.03.2024
Sekretær	Even Bjurbeck Løvås (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Helge Fredrik Grundtvig Stokstad (sign.)	12.03.2024

# Rings Hus Sameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

### Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Rings Hus Sameie

Frist for å stemme: Fredag 15.11.2024 kl. 12:00

Sted: [minside.bbl.no/ABBL](https://abbl.bbl.no/ABBL)

**Høringsperiode:** Mandag 11.11.24 08:00 - Torsdag 14.11.24 kl. 12:00

**Avstemningsperiode:** Torsdag 14.11.24 kl. 12:00 - Fredag 15.11.24 kl. 12:00

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

### 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 Reseksjonering av næringsseksjonene

#### 3 Offentlig torg

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

08.11.2024

Med vennlig hilsen  
Rings Hus Sameie  
Styret

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Rings Hus Sameie

Tid: Fredag 15.11.2024 kl. 12:00

Sted: [minside.bbl.no/ABBL](https://minside.bbl.no/ABBL)

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Karianne Warp v/ABBL

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** ABBL v/ forretningsfører Even Bjurbeck Løvås.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** Ingvil Årva

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

## 2. Reseksjonering av næringsseksjonene

Det følger av oppdelingsbegjæringen og vedtektene at en mindre del av fellesarealet kun skal disponeres av næringsseksjonene, jfr. vedlagt tegning hvor det aktuelle areal er farget grått. Arealet består av felles pauserom /HC toalett for næringsseksjonene, og har et gulvareal på ca 25 m<sup>2</sup>.

Næringsseksjonene (snr. 44 og snr. 45) har inngått avtale om at «deres» fellesareal skal overføres fra snr. 44 til snr. 45. Dette krever en reseksjonering.

Snr. 44 skal kun ha en bruksrett til arealet så lenge det er krav om tilgang til HC toalett for næringen, mens selve arealet skal inngå i snr. 45 sin seksjon.

Saken legges frem for årsmøtet da Kartverket krever årsmøtets samtykke ved overføring av fellesareal til seksjon. Reseksjoneringen vil ikke ha noe innvirkning på sameiebrøken totalt sett, da Næringsseksjonene ikke kan ha mer enn 1/3 av det samlede antall stemmer, jfr. vedtektene punkt 7.4.

**Forslag til vedtak:** Reseksjoneringen godkjennes av årsmøte.

## 3. Offentlig torg

Det søkes godkjent av årsmøtet at det offentlige torget utenfor sameiet overføres til kommunen. Se vedlagt kart.

Sameiet står som formell eier av arealet, men det følger av reguleringsplanen at arealet utenfor sameiet er regulert til offentlig torg, og kommunen skal dermed ha hjemmel og



ansvaret for arealet. Det er ikke ønskelig for sameiet å stå som eier av arealet da det kan føre til større kostnader knyttet til vedlikehold og drift. For å for det formelle på plass, må arealet overskjøtes til kommunen.

En overskjøting av fellesareal krever samtykke fra årsmøte.

**Forslag til vedtak:** Det godkjennes at hjemmelen til arealet som er regulert til offentlig torg overføres fra sameiet til Bærum kommune.

Med vennlig hilsen  
Rings Hus Sameie  
Styret

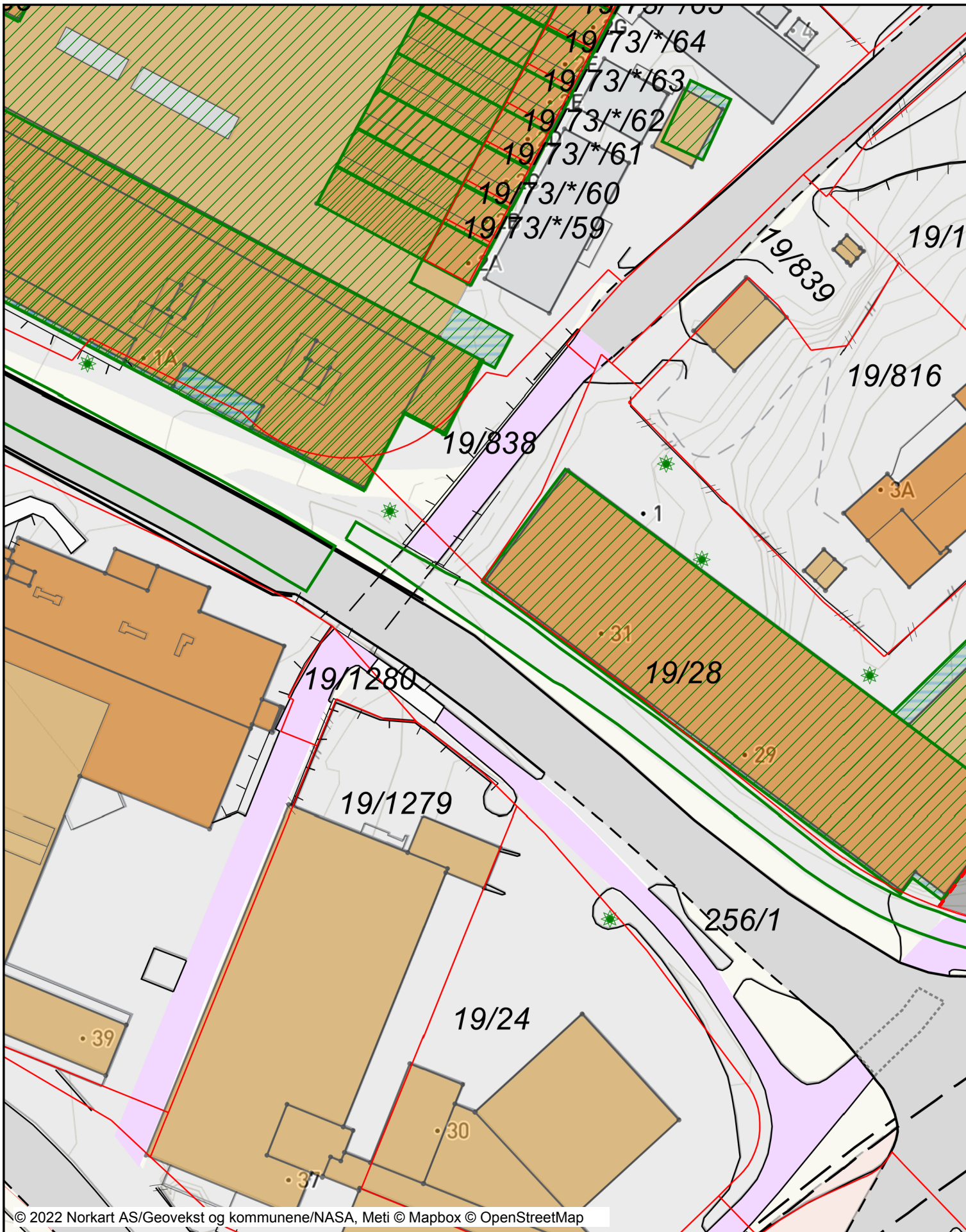




# Bærumsveien 201

Dato: 06.09.2022

Målestokk: 1:500







# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Rings Hus Sameie fredag 15.11.2024 kl. 12:00 - minside.bbl.no/ABBL.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

#### Vedtak:

Karianne Warp v/ABBL

### 1.2 Valg av protokollfører

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

#### Vedtak:

ABBL v/ forretningsfører Even Bjurbeck Løvås.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

#### Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

#### Vedtak:

Ingvil Årva

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0



- Total antall stemmer: 14

**Vedtak:**

Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

## 2. Reseksjonering av næringsseksjonene

Det følger av oppdelingsbegjæringen og vedtektene at en mindre del av fellesarealet kun skal disponeres av næringsseksjonene, jfr. vedlagt tegning hvor det aktuelle areal er farget grått. Aarealet består av felles pauserom /HC toalett for næringsseksjonene, og har et gulvareal på ca 25 m<sup>2</sup>.

Næringsseksjonene (snr. 44 og snr. 45) har inngått avtale om at «deres» fellesareal skal overføres fra snr. 44 til snr. 45. Dette krever en reseksjonering.

Snr. 44 skal kun ha en bruksrett til arealet så lenge det er krav om tilgang til HC toalett for næringen, mens selve arealet skal inngå i snr. 45 sin seksjon.

Saken legges frem for årsmøtet da Kartverket krever årsmøtets samtykke ved overføring av fellesareal til seksjon. Reseksjoneringen vil ikke ha noe innvirkning på sameiebrøken totalt sett, da Næringsseksjonene ikke kan ha mer enn 1/3 av det samlede antall stemmer, jfr. vedtektene punkt 7.4.

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

**Vedtak:**

Reseksjoneringen godkjennes av årsmøte.

## 3. Offentlig torg

Det søkes godkjent av årsmøtet at det offentlige torget utenfor sameiet overføres til kommunen. Se vedlagt kart.

Sameiet står som formell eier av arealet, men det følger av reguleringsplanen at arealet utenfor sameiet er regulert til offentlig torg, og kommunen skal dermed ha hjemmel og ansvaret for arealet. Det er ikke ønskelig for sameiet å stå som eier av arealet da det kan føre til større kostnader knyttet til vedlikehold og drift. For å for det formelle på plass, må arealet overskjøtes til kommunen.

En overskjøting av fellesareal krever samtykke fra årsmøte.

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

**Vedtak:**

Det godkjennes at hjemmelen til arealet som er regulert til offentlig torg overføres fra sameiet til Bærum kommune.

## Protokoll ekstraordinært møte for Rings Hus Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Karianne Warp (sign.)	21.11.2024
Sekretær	Even Bjurbeck Løvås (sign.)	19.11.2024
Protokollvitne	Ingvil Årva (sign.)	19.11.2024

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Vinderen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240143		
Adresse	Jens Rings vei 31				
Postnr.	1357	Sted	Bekkestua		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring ASA Postboks 1351 Vika 0113 Oslo		Polise/avtalenr	2883824-3.1	
Selger 1 Fornavn	Ole Geir	Etternavn	Solberg		
Selger 2 Fornavn	Gerd	Etternavn	Solberg		

## 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 soppkader?**

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/fornyet?**

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  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

**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

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 forsikrings-selskapet, 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 næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Jens Rings vei 31 - Nabolaget Bekkestua - vurdert av 107 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

Bekkestua bussterminal	2 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.1 km	
Bekkestua	2 min
Linje 1, 2, 3, 5	
0.1 km	
Stabekk stasjon	4 min
Linje L1, L2, R21	
2.1 km	
Sollerud	7 min
Linje 13	
4.2 km	
Oslo S	17 min
Totalt 24 ulike linjer	
11.7 km	

## Skoler

Oslo International School (1-10 kl.)	7 min
437 elever, 30 klasser	
0.6 km	
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	10 min
517 elever, 25 klasser	
0.7 km	
Stabekk skole (1-7 kl.)	12 min
513 elever, 23 klasser	
0.9 km	
Bekkestua skole (8-10 kl.)	10 min
562 elever, 40 klasser	
0.8 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	14 min
410 elever, 28 klasser	
1 km	
Oslo International School	7 min
90 elever	
0.6 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	14 min

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

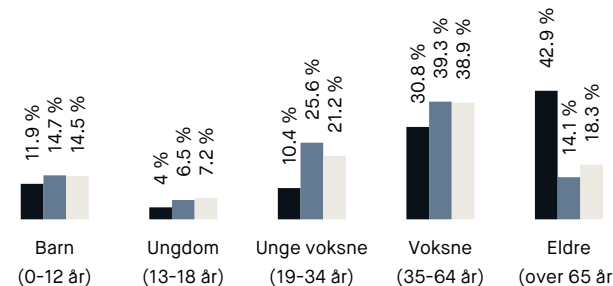
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkestua	2 326	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

OIS kindergarden (3-5 år)	7 min
27 barn	
0.6 km	
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år)	8 min
156 barn	
0.6 km	
Gartnerveien barnehage (2-5 år)	1 min
10 barn	
0.7 km	

## Dagligvare

Kiwi Bekkestua	3 min
Coop Extra Bekkestua Nord	3 min
PostNord	0.2 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

## Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

## Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

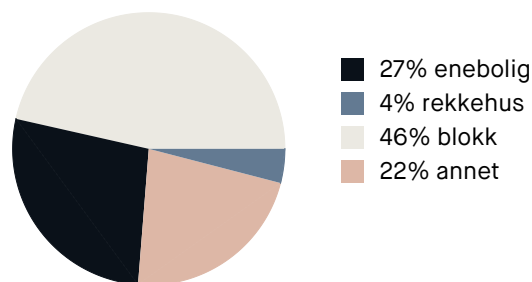
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

🏃 Stabekk skole	1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
🏃 Myraparken balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚶 SATS Bekkestua Stasjon	2 min 🚶
🚶 GYM Bekkestua	2 min 🚶

## Boligmasse



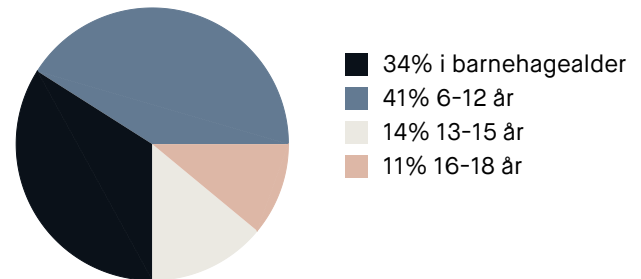
«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Bekkestua Senter	4 min 🚶
📍 Vitusapotek Bekkestua	3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



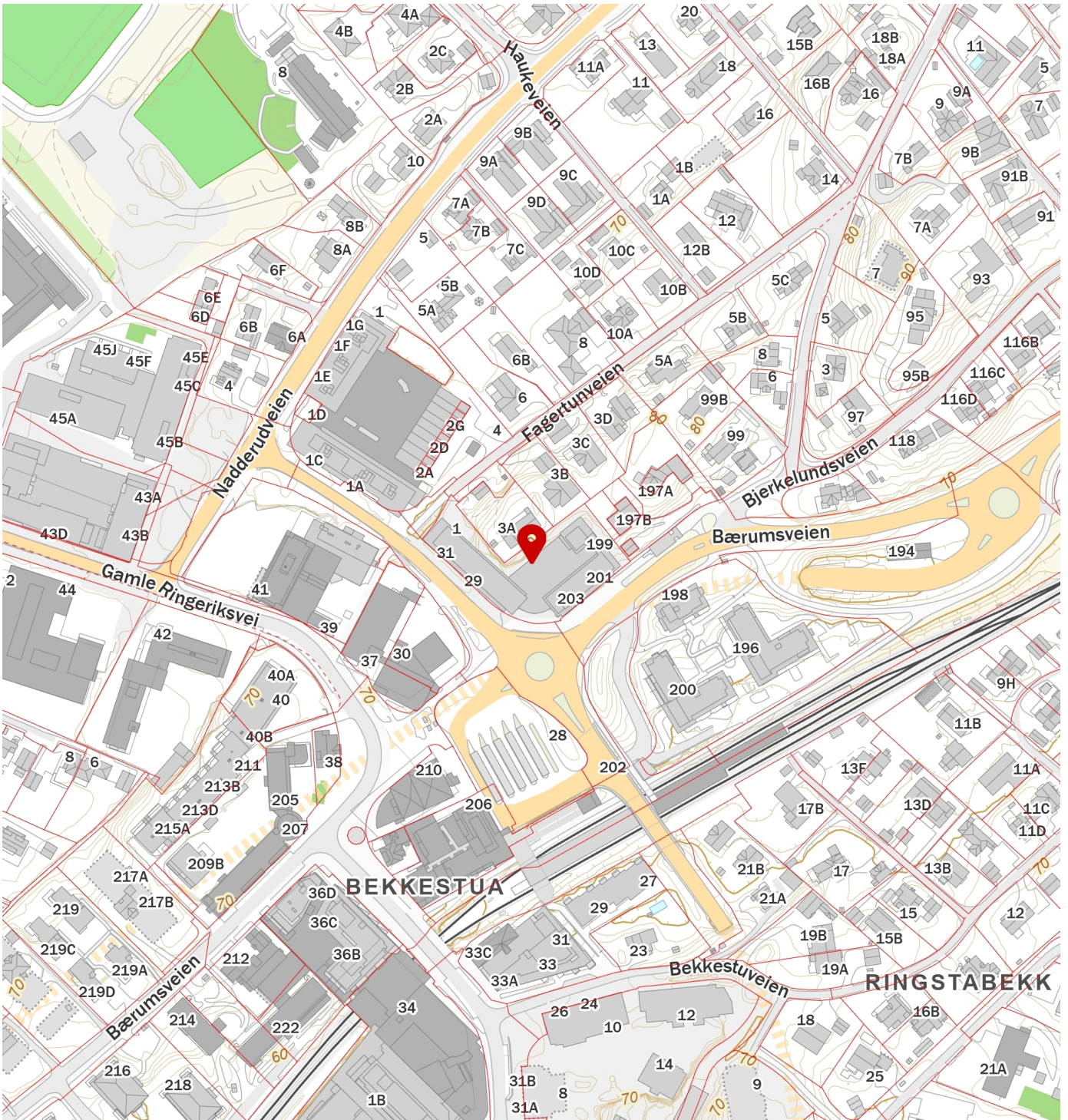
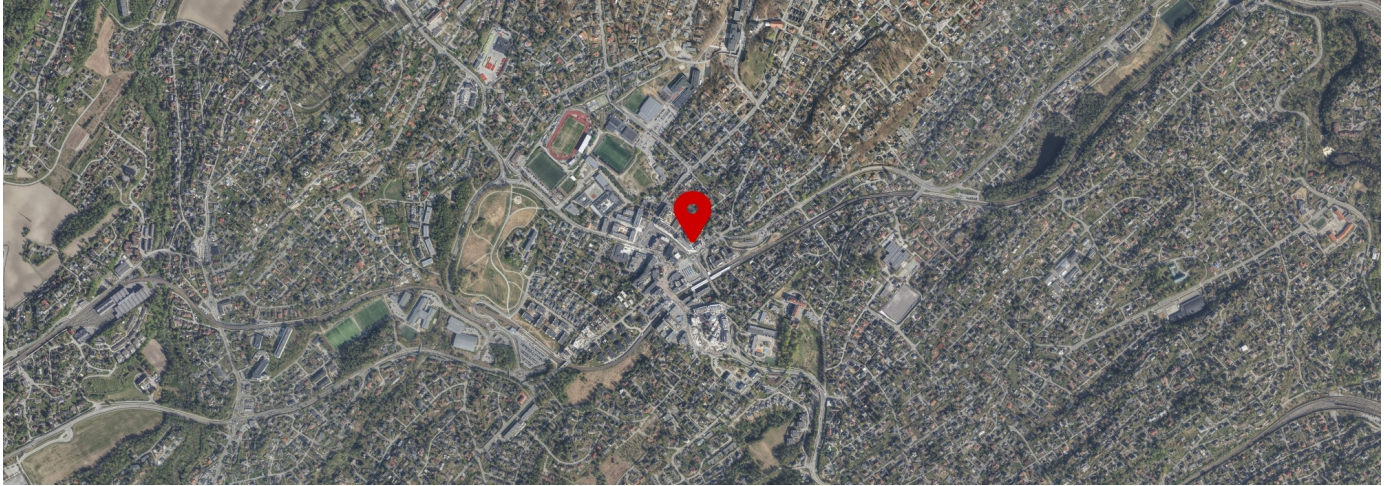
0% 49%

■ Bekkestua  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

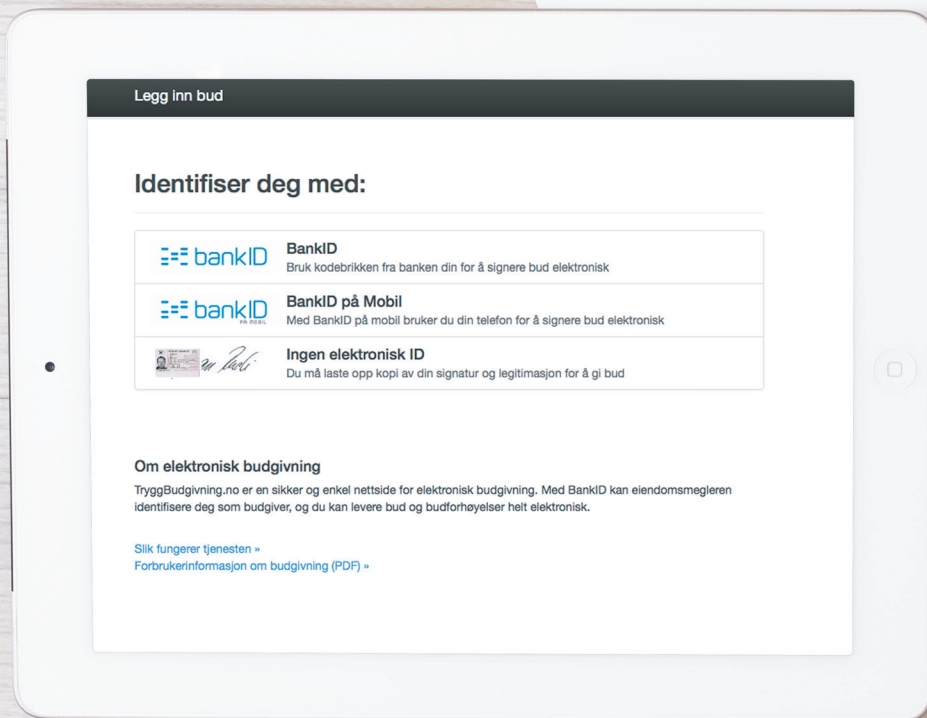
		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%







tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3276567/zmnagjuuqm>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**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).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601  
DK - 2750 Ballerup  
Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# KORT OM OSS



## Cecilie Beckmann

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

[cbe@eie.no](mailto:cbe@eie.no)

EIE Vinderen



# Premium rådgivning

## **EIE Vinderen**

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen 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.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](http://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](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)