

Æ

# Jongsbruveien 25

1338 Sandvika • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	114
Kort om oss .....	199

### **Rett til fritt å velge megler**

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



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Jongsbruveien 25, 1338 Sandvika, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 50 Bnr. 396 Snr. 1 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 98 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 93 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47 kvm

## AREAL

Primærrom: 91 kvm, Bruksareal: 98 kvm, BRA-i: 93 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 47 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

2

## BYGGEÅR

2004

## TOMT

Eiet tomt 2970 kvm

## PRISANTYDNING

8 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 30.04.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-01.04.24.

Andel fellesformue: kr. 31 918,- pr.31.12.23.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 722 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Totalt fellesutgifter pr mnd er kr 4 729,- og inkluderer kabel-tv fra Telenor, strøm fellesområder, garasje, vaktmestertjenester, felles forsikring, grøntanlegg, snøbrøyting/strøing/feiling m.m.

Herav:

grunnkostnad kr 4 679,-

tillegg boligdelen kr 50,-

Bredbånd vil være inkludert i felleskostnadene fom 01.06.24.

Det vil ikke påvirke felleskostnadene.

## EIER

Jan Aschim Aud Torill Aschim

## Beskrivelse

### PARKERING

Det medfølger 2 garasjeplasser med elbil ladere i felles garasjeanlegg. Plassene er merket som nr 32 og 33. Det er heis fra anlegget og opp til etasjeplan.

Plass nr 32 kan omsettes fritt innad i sameiet.

Sameiet har også godt med gjesteparkeringsplasser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger på et solrikt høydedrag mellom Slependen og Sandvika. Leiligheten har en sentral beliggenhet, men samtidig landlig og tilbaketrukket fra sentrumsstøy. Sameiet har meget hyggelige og pent opparbeidede fellesarealer og fine utsynsforhold fra felles takterrasse.

Nærmeste busstopp er Jong som ligger ca 4 min gange fra leiligheten. Ellers er det ca. 15 min gange ned til Sandvika storsenter og Sandvika sentrum som tilbyr en rekke butikker og servicetilbud. Sandvika byr også på flotte tur- og bademuligheter på Kadettangen og Kalvøya. Fra leiligheten er det ca. 7 min. til kolonial på Slependen.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier i nærliggende Tanumskogen og Vestmarka, samt

i BI-parken rett ved Sandvika. For de som ønsker byliv er Sandvika blitt en by som byr på noe for alle, med blant annet et av Nordens største kjøpesentre. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og caféer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Bibliotek, Bærum kulturhus, elvepromenaden med spisesteder, Vinmonopolet, småbåthavn og fantastiske Kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Sistnevnte ligger ca. 20-25 minutters gangavstand fra leiligheten. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Vestmarka, kun en kort biltur unna.

Det er et godt offentlig kommunikasjonstilbud i kort avstand fra boligen, med både buss og tog. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger hele døgnet inkludert flytoget. Slepender togstasjon er enda nærmere med ca. 7-8 minutters gange. Herfra går linje L1. Dette toget stopper på alle stasjoner og går gjennom Oslo til Lillestrøm, samt mot Asker og Spikkestad i den andre retningen.

Eiendommen sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole.

## **TOMT**

Eiet tomt, 2970 kvm

Sameiet har pene fellesområder opparbeidet med blant annet asfalterte og steinsatte adkomst- og internveier, plenarealer, busker, trær og annen beplantning. Sameiet har også felles takterrasse med gode solforhold og flott utsikt til stor glede for beboerne.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Leiligheten består av hall, bad, toalettrom, stue med åpen kjøkkenløsning, TV-stue, to soverom og bod.

Utgang til terrasser på hhv. 21 m<sup>2</sup> og 26 m<sup>2</sup> fra stue og TV-stue.

Leiligheten disponerer en bod på ca 5 m<sup>2</sup>, samt to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Parkeringsplassene er merket nr. 32 og nr. 33 og har el-billadere (krever abonnement). Det er fryseskap i kjellerboden som medfølger salget.

Sameiet har felles takterrasse og felles sykkobod.

### **BYGGEMÅTE**

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning. Tak av trekonstruksjoner tekket med papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse

Rw35dB. To-fløyede terrassedører og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet kombinert med gasspeis.

Etasjeskiller - 1.etasje:

- Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Hall og stue/kjøkken. Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10 mm i hall og ca. 7 mm i stue/kjøkken.

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

- Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad. Gasspeis i stue. To gasstanker plassert i skap på terrasse.

Rom for varig opphold:

- Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Samtlige oppholdsrom er målt fra 2,38 - 2,40 meter.

Elektrisk anlegg:

- Sikringssskap med automatsikringer plassert i bod. Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. - Kommentarer til TG2: Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert visuelle avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Brann:

- Leiligheten har brannslange plassert under oppvaskkum på kjøkken. Røykvarslere i leiligheten. Dører og vinduer: - Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw35dB. To-fløyede terrassedører og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass. - Kommentarer til TG2: Det er stedvis registrert noe malingsavflassing på karm/rammer til vinduer. Overflatebehandling kan vurderes for å unngå følgeskader.

Terrasser / platting på terreng:

- Utgang fra stue til østvendt hellebelagt terrasse i to nivåer på 26 m<sup>2</sup>. Utebelysning, stikkontakt og markise. Utgang fra TV-stue til vestvendt hellebelagt terrasse på 21 m<sup>2</sup>. Utebelysning og stikkontakt på vegg.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

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

#### PRIMÆRRUM

Primærrum: 91 kvm

#### BRUKSAREAL

Bruksareal: 98 kvm

## Standard

#### STANDARD

Velkommen til Jongsbruveien 25!

Dette er lys og innbydende 3-roms endeleilighet beliggende på bakkeplan med utgang til solrike uteplasser.

Leiligheten har en god planløsning med fin størrelse på samtlige rom. Stue og kjøkken er av delvis åpen løsning med gasspeis. Videre finner du et romslig badrom, separat WC, to gode soverom og en koselig TV-stue som eventuelt kan benyttes som et ekstra soverom. Det er gode oppbevaringsmuligheter i innvendig bod, samt i kjellerbod.

Boligen har utgang til to store terrasser, én på hver side av leiligheten. Her kan du nyte sol hele dagen og enkel adkomst ned til sameiets grønne fellesområder. Sameiet har i tillegg en felles takterrasse med flott utsikt.

Det medfølger to garasjeplasser med elbil ladere i kjeller. Det er heis i bygget som tar deg enkelt fra garasjen og opp til leiligheten, samt opp til takterrassen.

Fra boligen er det gangavstand til Sandvika og offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til flotte turområder.

Entré | Velkommen inn!

Her bor du fint til i gårdens 1.etasje med heis mellom etasjene. Entréen er innredet med skyvedørsgarderobe og har enkel adkomst til praktisk, innvendig bod lenger inn i gangen. Fra entré har du enkel adkomst til de resterende rommene i boligen.

Stue | Lyst

Stuen oppleves som et meget lyst og innbydende oppholdsrom med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater på to sider med hyggelig utsyn mot terrassen og grønne fellesområdet. Leiligheten oppleves som usjenert uten innsyn! Stuen har naturlig plass til sofaseksjon, spisebord og annet tilhørende møblement. Her er det også en koselig gasspeis som skaper en lun og god atmosfære.

Terrasser | Solrikt

Boligen byr på to flotte, hellelagte uteplasser, én på hver side av leiligheten. Den største terrassen er på ca 26 m<sup>2</sup> fordelt på to nivåer og har adkomst fra stuen. Her er det god plass til å innrede med ønsket utemøblement og nyte solen fra sydøst. Uteplassen har utebelysning, stikkontakt og markise som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene. Herfra er det enkel adkomst ned til sameiets grønne fellesarealer omkranset med hekk.

Den andre terrasse er på ca. 21 m<sup>2</sup> og vender mot nordvest med adkomst fra TV-stuen. Her kan du nyte herlig kveldssol og det er direkte adkomst med trapp ned til fellesarealer. Også denne uteplassen er omkranset med hekk og oppleves dermed som skjermet og privat. Uteplassen har også utebelysning og stikkontakt på veggen. Det er også mulighet for beplantning ved terrassene.

Sameiet har i tillegg felles takterrasse med gode solforhold og flott utsikt til stor glede for beboerne.

Kjøkken | Praktisk

Kjøkkeninnredningen har hvite fronter og to overskap med vitrinedører, samt benkeplate i tre. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og en praktisk utforming. Innredningen har nedfelt rustfri oppvaskkum, samt benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskapene. Det er også vindu med fint utsyn som bidrar til godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap med frysedel fra Miele, komfyr fra AEG, nedfelt keramisk platetopp og oppvaskmaskin fra Miele. Hvitevarer medfølger salget. Det er montert automatisk lekkasjestopper og varmtvannsbereider er plassert i skap under kjøkkenbenken.

TV-stue | Koselig

I tillegg til en sosial og åpen stue-/kjøkkenløsning har leiligheten også en koselig TV-stue med utgang til den andre terrassen. TV-stuen er omtalt som soverom i byggetegningene og kan enkelt benyttes som dette dersom man skulle ha behov for flere soverom. Stuen er innredet med sofaseksjon og tilhørende møblement og oppleves som en hyggelig TV-krok.

Soverom | To gode rom

Boligen byr på to gode soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng. Rommet har rikelig med oppbevaringsplass i tilpasset garderobeløsning rundt sengen, samt langs den ene veggen. Det andre soverommet egner seg utmerket som både barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. Her er det også innredet med tilpassede garderobeløsninger.

Bad | Romslig

Baderommet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Badet er av god størrelse og er innredet med vegghengt servantskap med dører, samt speil og overlys med stikkontakt over servanten. Det er også ekstra veggskap med ytterligere oppbevaringsplass. Badet har dusj med regndusj + hånddusj, gulvstående toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Avtrekksventil på

veggen.

Boligen har også et praktisk, separat toalettrom med fliser og varmekabler i gulv, samt vegghengt servantskap, speil og gulvstående toalett. Rommet har avtrekksventil på veggen.

Overflater:

- Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Belegg i bod.
- Vegger med malte slette flater. Himlingsflater med malt betong.

Kommentarer til TG2:

Bad:

- Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det.
- Overflater gulv.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
- Fallforhold (gulv).

Kjøkken:

- Varmtvannsbereder
- Vannrør

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

## **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

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

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

Vi har mottatt tegninger fra Bærum kommune hvor fasaden er noe annerledes enn den fremstår idag og det den er i seksjoneringsbegjæringen. Det er mulig det er gjort endringer på byggetegninger og at vi ikke har mottatt de siste tegningene, eller at kommunen ikke har disse.

Endringene gjelder den lille "utstikkeren" på hovedsoverrommet, samt utgang til terrasse fra TV-stue. Dette er ikke tegnet inn på mottatte byggetegninger fra 2002.

Leiligheten har også en innvendig bod som ikke er med på byggetegningene og en bod på hovedsoverrommet som idag er innlemmet i rommet.

Dagens TV-stue er både i seksjoneringsbegjæring og i byggetegninger omtalt som soverom.

Dagens bruk og planløsning stemmer overens med seksjoneringsbegjæringen som er innsendt og stemplet hos kommunen i 2004.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Oppvarming med elektrisitet kombinert med gasspeis. Varmekabler på bad og toalettrom.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## **Økonomi/drift**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

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

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Selger hadde et strømforbruk på ca 11.403 kwh i 2023.

Boligen har alarm med brannalarm gjennom Securitas.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Sameiet har ingen felles lån pr.d.d.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441899

### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 789 210,- Som sekundærbolig Kr. 6 798 999,-

### **SAMEIE**

Boligselskapet består av 23 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hestehaugen Terrasse med org.nr.: 989618415 i Bærum kommune.

ABBL er forretningsfører.

Vedlikehold/innkjøp 2023:

- Byggmester Trond Myhre AS reparert/justert 21 dører og dør inn til felles takterrasse.
- Miljøteknikk AS i Drammen rensset ventilasjonskanaler på

kjøkken, bad og utløp i garasjeanlegget.

- Vedlikeholdstilsyn ble utført av ingeniør/HMS rådgiver Kay Håkon Amundrud, ABBL sammen med styret.

Vedlikeholdsrapport foreligger.

- Etter vedtak i årsmøtet 2023 ble bjørken på plenen mot sør hugget. Oppdraget ble utført via Elvia nett av selskapet Skogsdrift.

- Malerfirma Meyer-Mørch AS har malt innvendige og utvendige dørister på 5 dører som ble reparert i forbindelse med at alle dører til leilighetene ble justert/reparert.

- Tak over inngangsdør til garasjen er brukket delvis ned av snø og er blitt reparert.

Fra vedlikeholdsrapport 2023 er sameiet anbefalt følgende vedlikehold:

- Sprukne og malingsslitte panel på sørfasaden i tredje etasje skal utbedres.

- Rens av renner og nedløp, samt vask av beslag.

- Malingsavflassing på vinduer. Anbefaler overflatebehandling av vinduer.

- Anbefaler overflatebehandling da det er rust på ståldør i garasje.

- Vegetasjon inntil bygningsmasse holdes unna bygningsmassen.

- Sprukne siliconfuger i fasaden bør fornyes.

- Trapp ved parkeringen må rehabiliteres.

- Årlig kontroll av slukkeutstyr og røykluke i fellesareal.

Plan for kommende 5-års periode ang vedlikehold jfr. vedlikeholdsrapport:

- Knekt sementbasert plate ved garasjeinngang skiftes ut

- EI-kontroll av fellesarealer

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

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

## STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### DYREHOLD

Det er tillatt med hund og katt under forutsetning av at eier har kontroll på dyret.

### ANNET

Følgende medfølger salget:

- Hjørneskap på toalettrom.

- Glasskap og TV i stue

Følgende medfølger ikke:

- Lampe på kjøkken og entré

## RADONMÅLING

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

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

2005/3000-2/100 Erklæring/avtale  
02.02.2005

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2459574-1/200 Jordskifte  
14.05.2020 21:00

Regler om sambruk (bruksordning) og stifting av veilag  
Sak: 18-156877REN-JLST JONGSBRUVEIEN 25-33  
Akershus og Oslo Jorskifterett  
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3201-50/71

Rettigheter i eiendomsrett

2005/1211-1/100 Best. om adkomstrett  
17.01.2005

Overført fra: 3201-50/396

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:50 Bnr:396

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:50 Bnr:396 Snr:1-23

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-50/396

Rettigheter på 3201-50/71

Rettigheter i eiendomsrett

2005/1211-2/100 Best om garasje/parkering  
17.01.2005



Overført fra: 3201-50/39  
rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:50 Bnr:396  
rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:50 Bnr:396 Snr:1-23  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 3201-50/396

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

#### UTLEIE

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

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

-----  
kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 8 722 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt

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

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av servitutter (2 stk) (Kr.480)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Foto (Kr.5 550)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.15 995)

Markedspakke 1 (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum: 8 500 000,-) (Kr.76 500)

Totalt kr. (Kr.151 325)

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

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

#### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0204

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

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

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at

eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### **LOVANVENDELSE**

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

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

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

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

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

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

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **HVITVASKING**

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

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

#### **PERSONVERN**

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

## Megler

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Elise Riise Johnsen  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 90 11 08 66 / E-post: [erj@eie.no](mailto:erj@eie.no)

# DITT NYE HJEM?

















































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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







































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



Jeg ved forandring  
ikke hvor jeg skal,  
men jeg er sikker  
på det vil.















# 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

















王

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

EIE eiendomsmegling



































































































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

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling





















































25











32





25























SANDVIK & STODMETER

McDonald's













BÆRUM KULTUR







# Sandvika stasio

Cut & Care  
Hairdressing

WELLA



**NSB**



n



# Jongsbruveien 25, 1338 SANDVIKA

## Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15055228

 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.



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

EIE eiendomsmegling



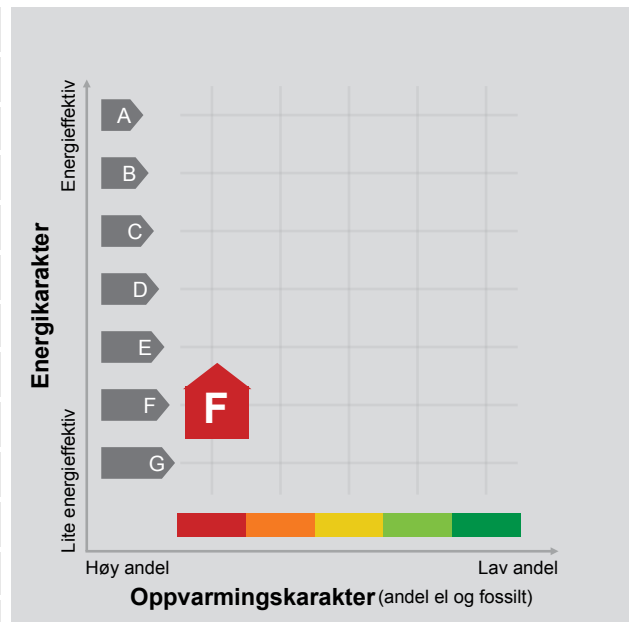
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Jongsbruveien 25
Postnummer	1338
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	396
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18614049
Bruksenhetsnummer	H0109
Merkenummer	59dfc226-e724-40ba-b1e8-6af467e97186
Dato	15.05.2024



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

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

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

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

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

## 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)

**- Tiltak utendørs**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Redusér innnetemperaturen**

**- Følg med på energibruken i boligen**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	98
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Gass  
Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. 800 49 003.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jongsbruveien 25  
Postnummer: 1338  
Sted: SANDVIKA  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: H0109  
Dato: 15.05.2024 13:22:31  
Energimerkenummer: 59dfc226-e724-40ba-b1e8-6af467e97186

Kommunennummer: 3201  
Gårdsnummer: 50  
Bruksnummer: 396  
Seksjonsnummer: 1  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 18614049

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 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: 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 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: 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 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: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: 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 utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Montere 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: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0204 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3446748/23709369  
Bestilling: C3 2024-04-12 (3) 16

Dato  
12.04.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3000	100	2.2.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	50	396	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





Retureres etter tinglysing til

Tønsberg Eiendom AS  
Storgata 20  
3126 Tønsberg

Begjæring om

- oppdeling i eierseksjoner  
 reseksjonering


3000

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen</b>		BÆRUM KOMMUNE			
Planseksjonen					
Kommunenr.	Kommunens navn	MOTTATT	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
0219	Bærum	- 7 JAN. 2005	50	396	
		J NR	05/205-05/890		
		BILAG	65653		

<b>2. Hjemmelshaver(e)</b>		
Fødselsnr/Org.nr (1-9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984 834 470	Hestehaugen Terrasse KS	1/1

<b>3. Begjæring</b>																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S. nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	
1	B	93	B	13	B	80	B	25				37				49				
2	B	80	B	14	B	93	B	26				38				50				
3	B	80	B	15	B	54	B	27				39				51				
4	B	93	B	16	B	54	B	28				40				52				
5	B	54	B	17	B	69	B	29				41				53				
6	B	54	B	18	B	64	B	30				42				54				
7	B	69	B	19	B	54	B	31				43				55				
8	B	64	B	20	B	54	B	32				44				56				
9	B	54	B	21	B	77	B	33				45				57				
10	B	54	B	22	B	69	B	34				46				58				
11	B	93	B	23	B	82	B	35				47				59				
12	B	80	B	24				36				48				60				
Sum tellere:								1618	= nevner:				1618							

<b>4. Supplerende tekst 7)</b>	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
 Doknr: 3000 Tinglyst: 02.02.2005 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
31-05	Hestehaugen Terrasse KS (Ch. R. Ra)



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

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

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

**7. Underskrifter**

Saksbehandler	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 5.01.05	x Herdebyggsammens An Rørvik  ANDREAS RØRVIK	

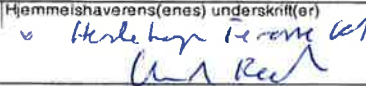
<b>8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering a)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt a)  <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
Dato			Stempel og underskrift	

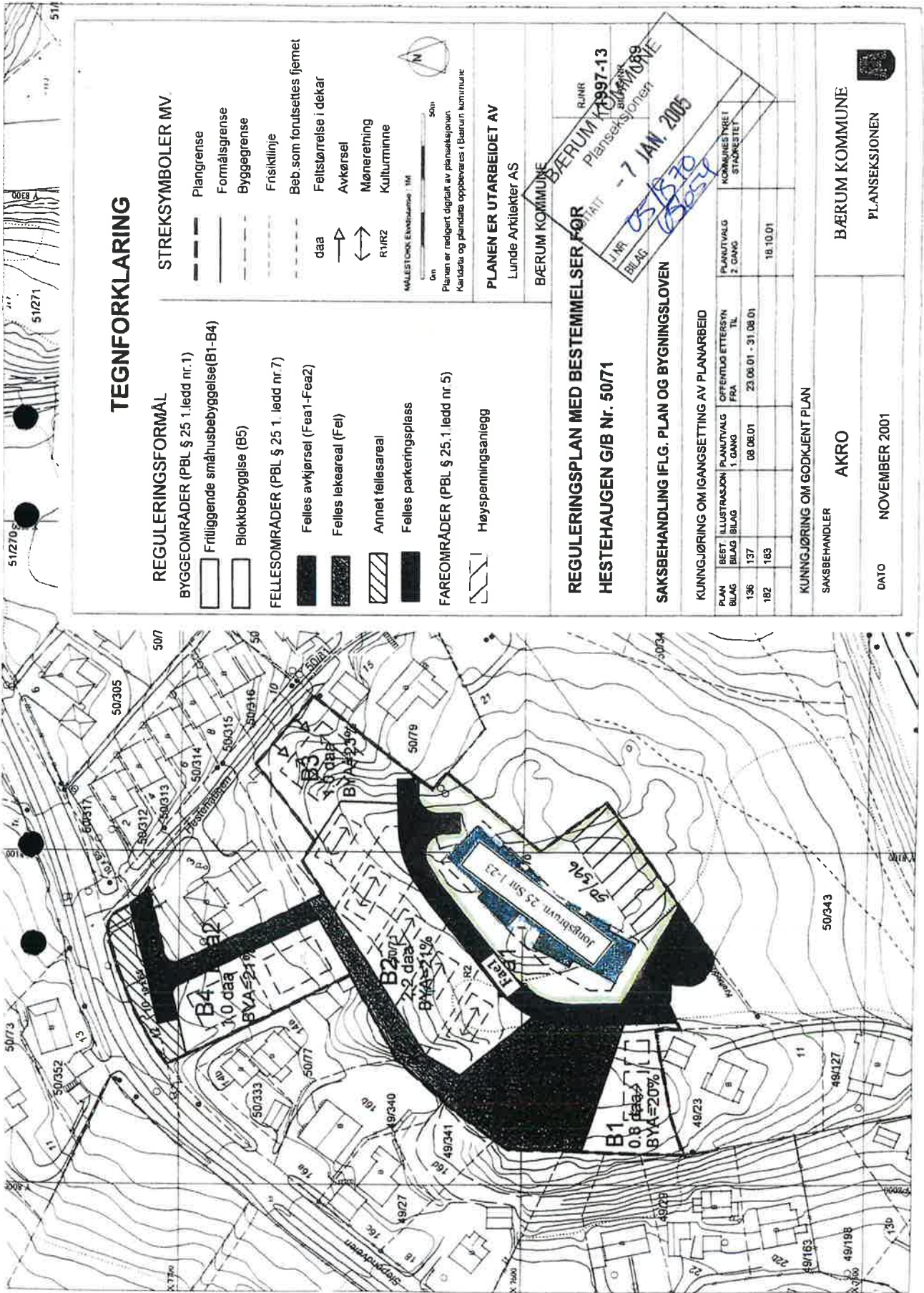
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
5.01.05	





# TEGNFORKLARING

## REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

Fritliggende småhusbebyggelse (B1-B4)

Blokkbebyggelse (B5)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel (Fea1-Fea2)

Felles lekeareal (Fel)

Annet fellesareal

Felles parkeringsplass

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 5)

Høyspeningsanlegg

## STREKSYMBOLER MV.

Plangrense

Formålsgrænse

Byggegrænse

Frisiktlinje

Beb. som forutsettes fjernet

Feltstørrelse i dekar

Avkjørsel

Møneretning

Kulturminne

daa

↑

↔

R1/R2



MALESTOKK: Ektebarnstamme: 1:100  
0m 50m

Planen er redigert digitalt av plansesjonen.  
Kartdata og plandata oppbevares i Bærum kommune.

PLANEN ER UTARBEIDET AV

Lunde Arkitekter AS

BÆRUM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR

HESTEHAUGEN G/B Nr. 50/71

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

PLAN BLAG	BEST. ILLUSTRASJON BLAG	PLANKVALG 1. GANG	OFFENTLIG ETTERSYN FRA	TL
136	137	08.06.01	23.06.01 - 31.06.01	
182	183			

KUNNGJØRING OM GODKJENT PLAN

SAKSBEHANDLER

AKRO

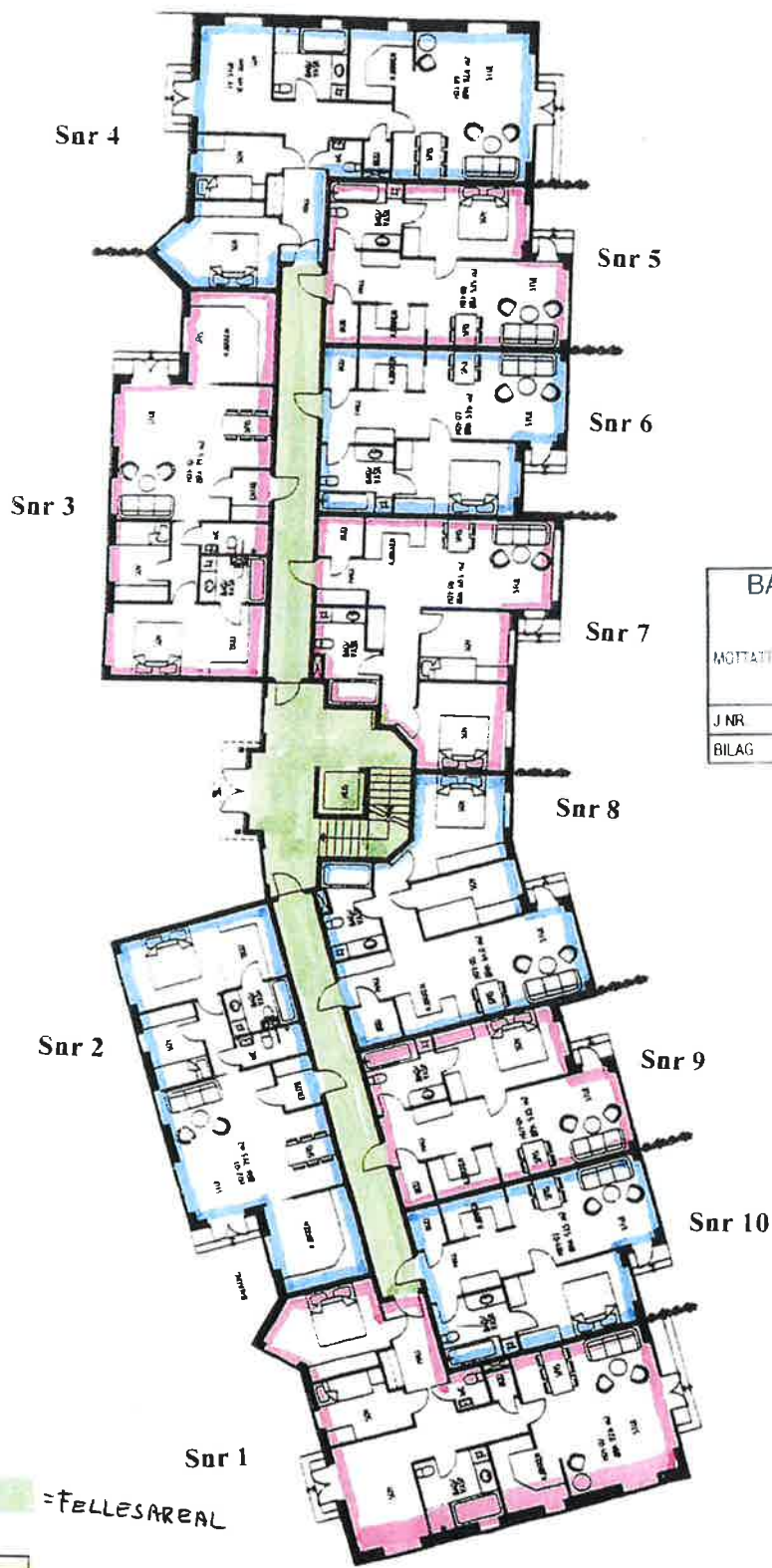
DATE NOVEMBER 2001

BÆRUM KOMMUNE

PLANSEKSJONEN



JONGSBRUVEIEN 25

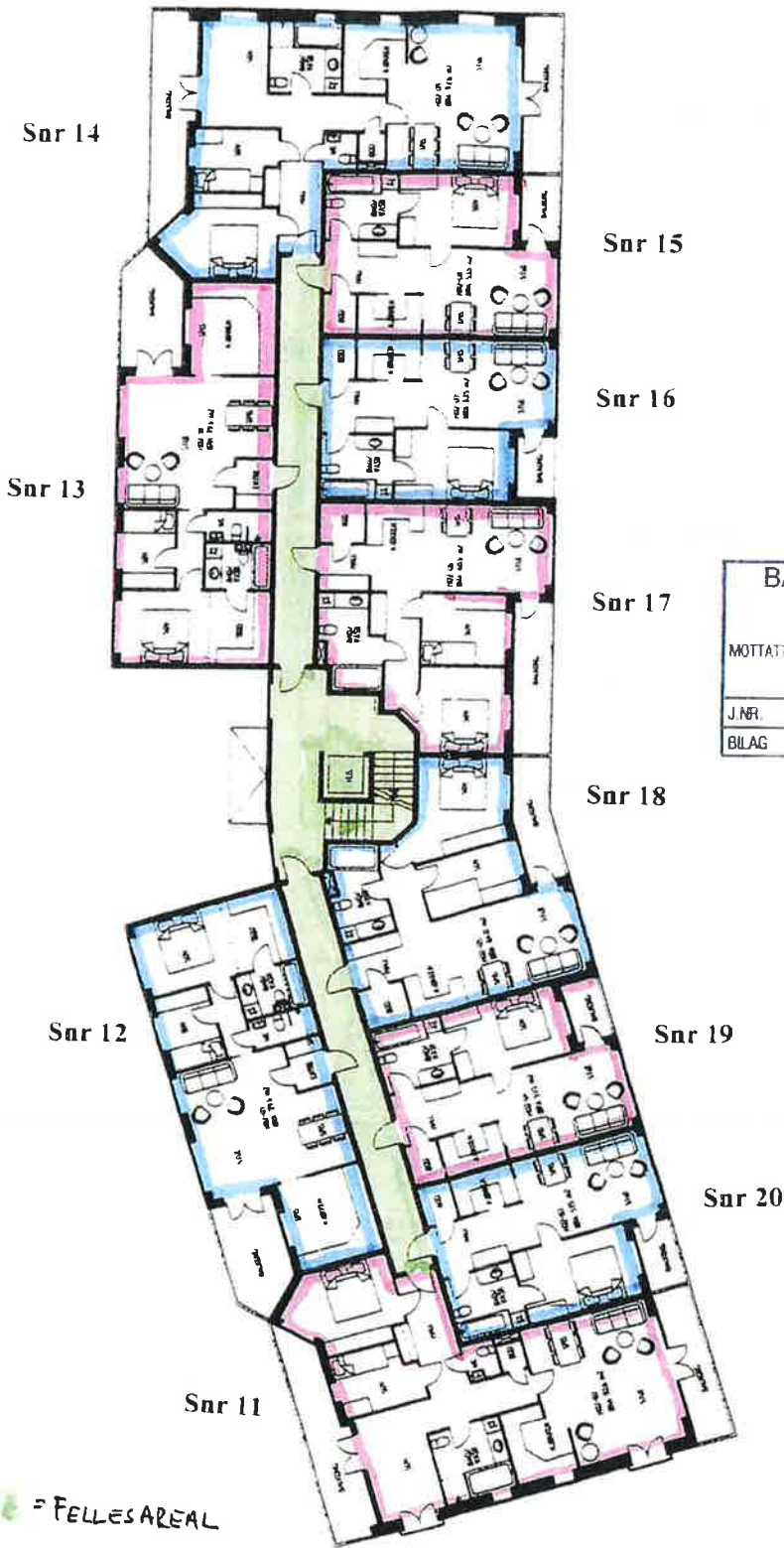


BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT - 7 JAN. 2005  
J NR 051870  
BILAG 05050

PLAN 1 etg



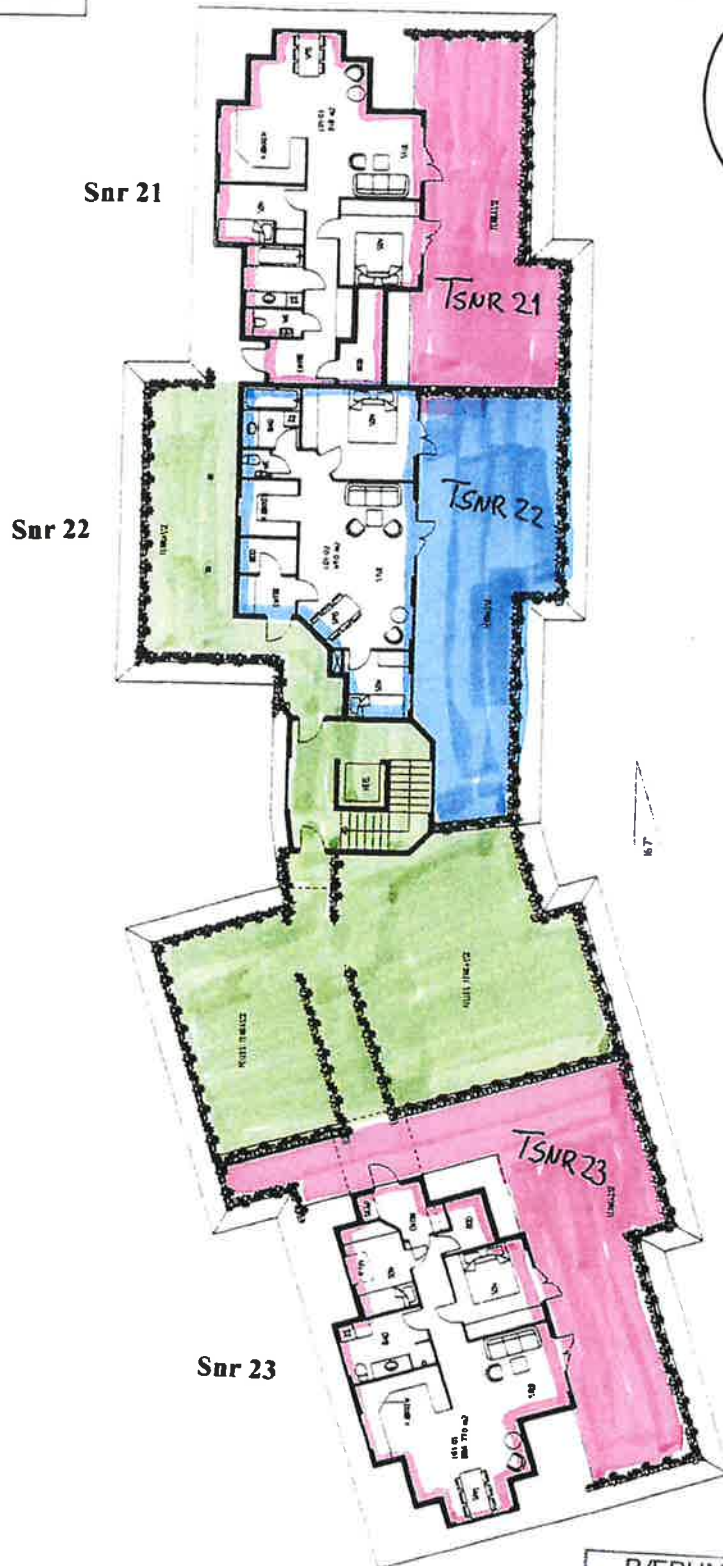
JONGSBRUVEIEN 25



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	7 JAN. 2005
J.NR.	05/870
BILAG	65057

PLAN 2 etg

JONGSBRUVEIEN 25



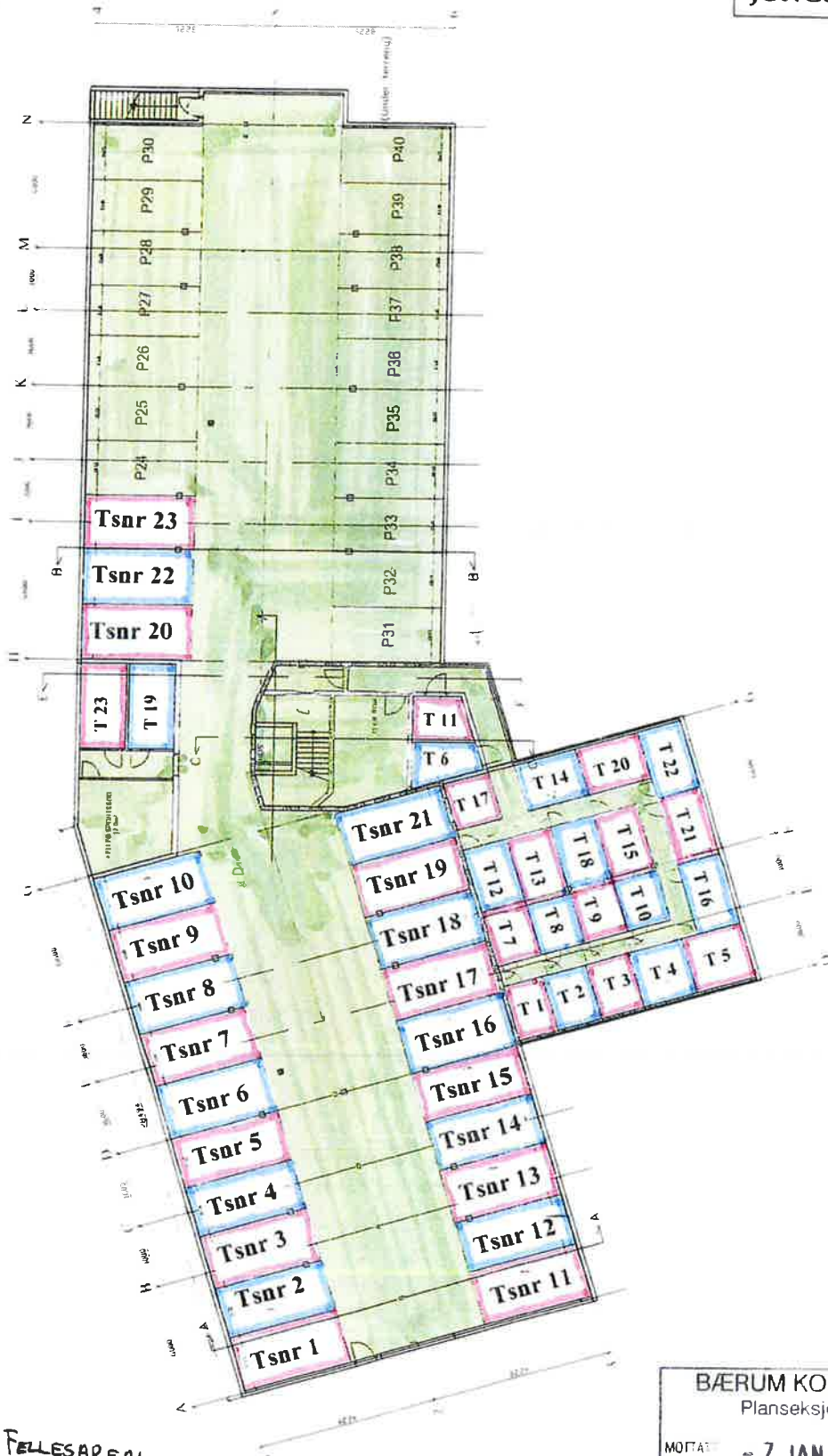
= FELLESAREAL

PLAN 3 etc

BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT - 7 JAN. 2005  
J.NR. 05/870  
BILAG 65659



JONGSBRUVEIEN 25



= FELLESAREAL

PLAN KJELLER

BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT - 7 JAN. 2005  
J NR 05/870  
BILAG 05/655

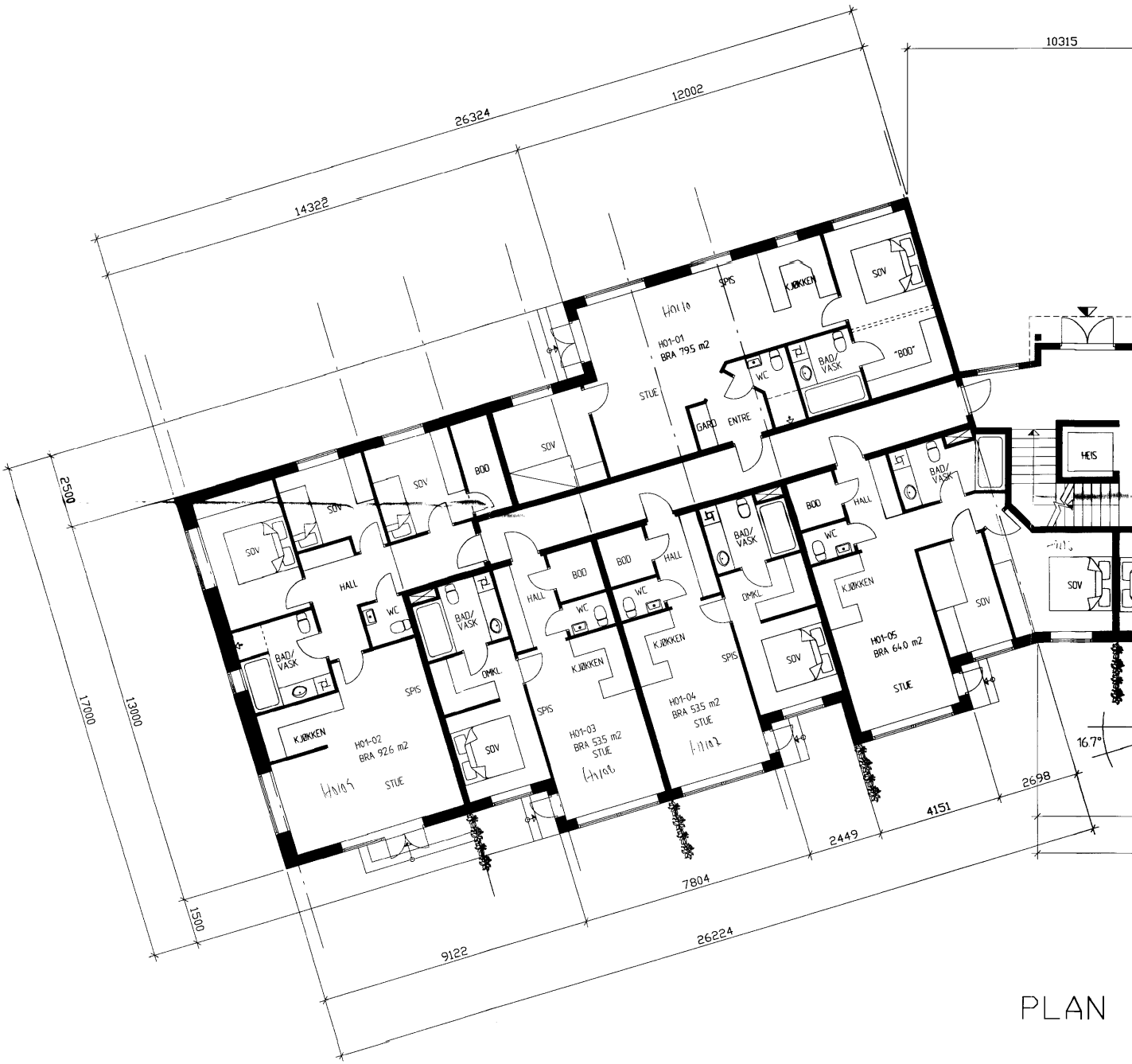
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



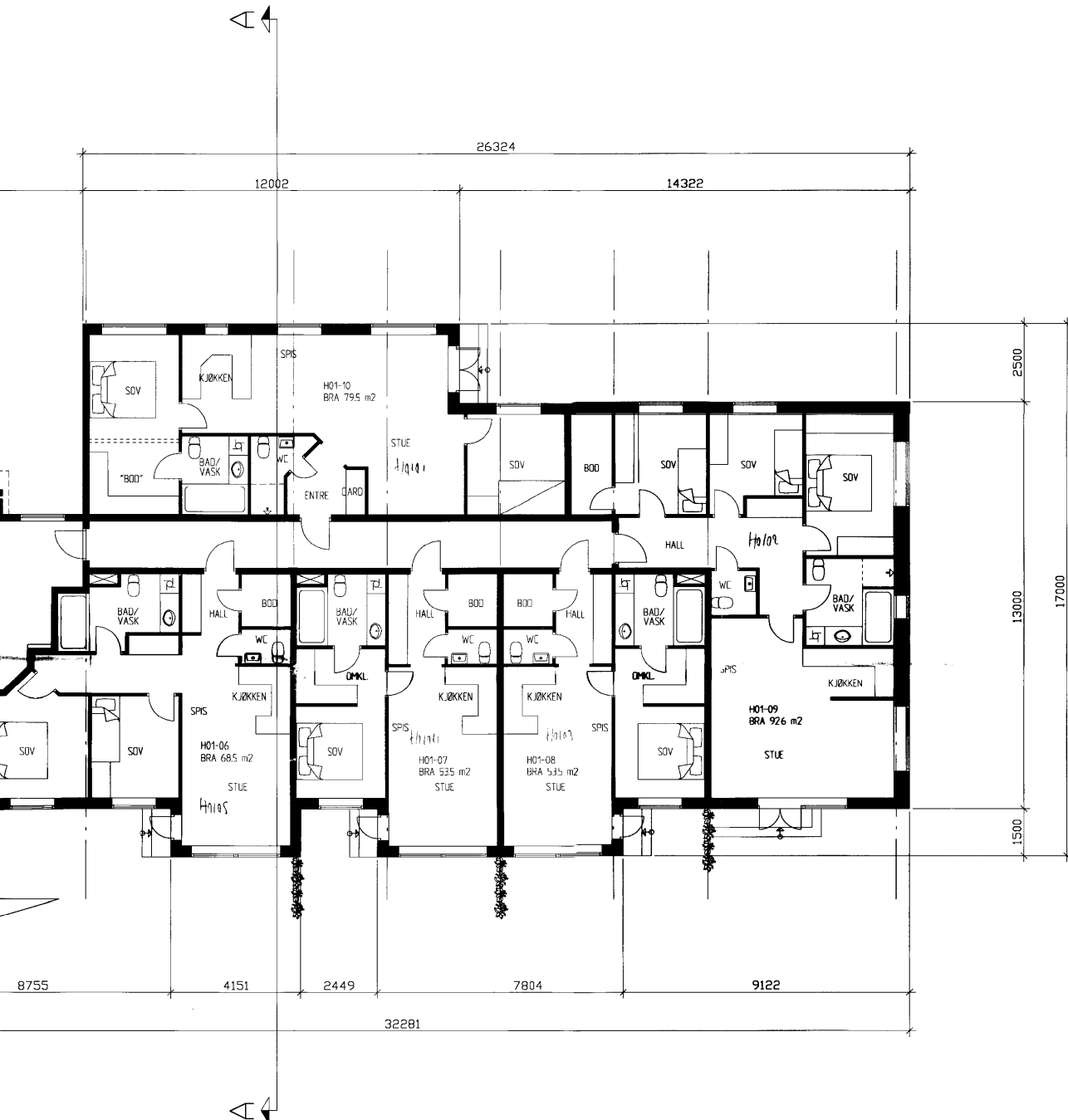
10315



PLAN 1



DH+285689



1. ETASJE

BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT 17 JUN 2012  
LNR 02-1769  
BLAG 3

- ▶ DOKUMENTASJONSTEGNING
- ▶ ARBEIDSTEGNING
- ▶ ANBUDSTEGNING
- ▶ ANMELDSELSTEGNING
- ▶ FORELØPIG TEGNING

Rev:	Revisjonen gjelder:	BHB	LGD	-
Byggherre:	ABRAHAMSEN EIENDOM AS	Tegn	Konstr	Skiss
Prosjekt:	HESTHAUGEN 50/71 PLAN 1. ETASJE	Tegnet av:	BJ	Bolsøy
Arkitekt:	LORENTZ GEDDE-DAHL Bygdey Alle 39, 0265 Oslo Tlf: 22447631 - Fax: 22446805	Konstr av:		
		Skala:	1:100	
		Dato:	14.02.02	
		Dokument:		
		Tegning:	E02	Rev.:



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jongsbruveien 25  
1338 SANDVIKA  
Gnr./Bnr.: 50/396  
Seksjonsnr. : 1  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 98 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 98 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 25.04.2024

## 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: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	25.04.2024
Referansenummer	15055228
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0204
Hjemmelshaver/selger	Jan Aschim/Aud Torill Aschim
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Jan Aschim/Aud Torill Aschim
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	30.04.2024 09:10

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jongsbruveien 25
Postnummer/sted	1338 SANDVIKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	50/396
Seksjonsnr.	1
Borettslag / Sameie	Sameiet Hestehaugen Terrasse
Tomt	Eiet tomt: 2970 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2004		

## Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Hestehaugen Terrasse beliggende ved Sandvika i Bærum kommune. Sameiet består av 23 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte og steinsatte adkomst- og internveier, plenarealer, busker, trær og annen beplantning. Felles takterrasse.

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning. Tak av trekonstruksjoner teknet med papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw35dB. To-fløyede terrassedører og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet kombinert med gasspeis.

Gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg.

Leiligheten består av hall, bad, toalettrom, stue med åpen kjøkkenløsning, TV-stue, to soverom og bod.

Utgang til terrasser fra stue og TV-stue.

Leiligheten disponerer en bod samt to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



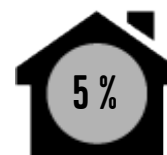
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - adkomst via hall		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	93			93	47
	Hall, bad, toalettrom, stue med åpen kjøkkenløsning, TV-stue, to soverom og bod.				To terrasser.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	93	5		98	47
<b>Total bruksareal: 98 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Utgang fra stue til terrasse på 26 m<sup>2</sup> (TBA).

Utgang fra TV-stue til terrasse på 21 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer en bod samt to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller.

Bod er målt til 5 m<sup>2</sup> (BRA-e) og merket nr. 1. Parkeringsplassene er merket nr. 32 og nr. 33 og har el-billadere (krever abonnement).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles takterrasse og felles sykkelbod.

Leiligheten inneholder 91 m<sup>2</sup> P-rom og 2 m<sup>2</sup> S-rom. S-rom består av innvendig bod.

# Rapport


## Våtrom - adkomst via hall


Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt betong. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende dobbeltservant med ett-greps armaturer. Speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Veggskap med dører. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvmontert toalett. Dusjnische med dusjdør. Dusjbatteri med regn- og håndduj. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran på vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Vannrør | Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.

 Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 25 %, temperatur 20,9 grader C og duggpunkt 0,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det | Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade ved eventuelle lekkasjer kan tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Overflater gulv | Det er stedvis glipper i elastiske fuger i overgang mellom gulv og vegger samt slitasje i mørtelfuger på gulv.  
Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.  
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Eventuelt kan nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv) | Det registreres stedvis motfall rundt sluk. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak kan iverksettes.






# Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite en-speils fronter. To overskap med vitrinedører. Benkeplater av tre. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin. Nedfelt keramisk platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider plassert under benkeskap. Automatisk lekkasjestopper.

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

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Innredning	Stedvis noe hakk/merker på fronter.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt kan vurderes etablert.
 TG 2	Varmtvannsbereider	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plagget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

# Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Vegger med malte slette flater. Himlingsflate med malt betong. Vegghengt servantskap med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
---	-----------------	---


## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Belegg i bod. Vegger med malte slette flater. Himlingsflater med malt betong. Skyvedørgarderobe i entré. Garderobeskap på begge soverom. Profilerte hvite innerdører. Skyvedør med glassfelt mellom hall og stue.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Stedvis noe hakk/merker i parkettgulv. Enkelte steder glipper mellom langsgående skjøter. Ingen unormale observasjoner mht alder.

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av betong.

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

Følgende rom er målt: Hall og stue/kjøkken.

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

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10 mm i hall og ca. 7 mm i stue/kjøkken.
--	-----------------	--



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

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad. Gasspeis i stue. To gasstanker plassert i skap på terrasse.

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

Hovedstoppekran - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).

	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Gasspeis, tanker og tilhørende utstyr gjennomgikk service i april 2024.
--	---	---

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

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

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Samtlige oppholdsrom er målt fra 2,38 - 2,40 meter.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

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 eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

### TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert visuelle avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

## Brann

---

Leiligheten har brannslange plassert under oppvaskkum på kjøkken. Røykvarslere i leiligheten.

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

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw35dB. To-fløyede terrassedører og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.

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

 **TG 2**      Vinduer

Det er stedvis registrert noe malingsavflassing på karm/rammer til vinduer. Overflatebehandling kan vurderes for å unngå følgeskader.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til østvendt hellebelagt terrasse i to nivåer på 26 m<sup>2</sup>. Utebelysning, stikkontakt og markise.

Utgang fra TV-stue til vestvendt hellebelagt terrasse på 21 m<sup>2</sup>. Utebelysning og stikkontakt på vegg.

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



## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt boligmappe med plan- og fasadetegninger.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt service-skjema for gasspeis, samt sjekkliste for flaskeanlegg datert 22.04.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 16.04.2024.

## 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 ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (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 kompleks 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 P-ROM er godkjent for varig opphold (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.





Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

KURSFORTEGNELSE

ADVARSEL

INSTRUKSJON SVENNERI ELEKTRISK AS  
279 VIKERSUND  
127400

Oppmåling og måling av elektriske anlegg for å sikre at alle godkjente eller tidligere utgitte 1. autorisasjonsbeholdninger for arbeid på elektriske anlegg er oppdaterte.

KURS NR	KURSFORTEGNELSE: F.H. 1	MÅLING			BEHOLD.
		ANT.	KARAKT.	LENGD.	
1	LOPTE	20	4		
2	ROD-VIT - KOV 1 - KOV 2	10		2,5	
3	S.V.B.	10		1,5	
4	OPPMÅLING - FEL	10		1,5	
5					
6					
7	OPPMÅLING 10 M				
8	FAKSELNØY - FORÅTBRANDEL	10		2,5	
9	KARALEN - FEL - 170	10		2,5	
10	ROD - IV FEL	10		1,5	
11					
12	OPPMÅLING 10 M				
13	REVISJON	10			
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240204		
Adresse	Jongsbruveien 25				
Postnr.	1338	Sted	Sandvika		
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?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring	Polise/avtalenr	3441899		
Selger 1 Fornavn	Jan	Etternavn	Aschim		
Selger 2 Fornavn	Aud Torill	Etternavn	Aschim		

## 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

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar



6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar  2 garasjeplasser med hvert sitt ladepunkt.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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

Sandvika Eiendomsmegling AS  
v/Charlotte Gjefle

Sandvika, 22.04.24  
Vår ref.: 197/1

**AD. SALG AV LEILIGHET I JONGSBRUVEIEN 25, 1338 SANDVIKA,  
I SAMEIET HESTEHAUGEN TERRASSE. ORG.NR 989 618 415, SNR.1  
EIER(E): Jan Aschim, Aud Torill Aschim**

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

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	4 729,-
grunnkostnad	kr	4 679,-
tillegg boligdelen	kr	50,-

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

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	31 918,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-

Spesifikasjon av lån: ingen lån pr 22.04.24

Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441899

Festeavtale: Nei

Parkering: Ink. garasje

**For eventuelle restanser:** Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail [kundeservice@boligfaktura.no](mailto:kundeservice@boligfaktura.no)

Melding om eierskiftet sendes styret v/Søren Pedersen, epost; [soerenp@online.no](mailto:soerenp@online.no), samt til ABBL. **Her trenger man ingen godkjennelse fra styret.**

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

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



Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Christian Gulaker Pedersen** i ABBL.

Med vennlig hilsen  
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

# Sameiet Hestehaugen Terrasse

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024



# REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

## BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

# Sameiet Hestehaugen Terrasse

## Ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hestehaugen Terrasse

**Tid:** onsdag 20.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** I ABBLs lokaler, Kinoveien 3, Sandvika

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Valg av protokollfører

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

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

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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

### 2. Styret informerer

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

### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 100 000,- 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:

Søren Pedersen - på valg

Aud Torill Aschim - på valg



Mats David Wilhelm Edenvarn - ikke på valg

### **6.1 Valg av styreleder**

Søren Pedersen - på valg

### **6.2 Valg av styremedlemmer**

Aud Torill Aschim - ikke på gjenvalg

Mats David Wilhelm Edenvarn - ikke på valg

### **6.3 Valg av varamedlemmer**

Kåre Stormark - på valg

### **6.4 Valg av valgkomité**

**Forslag til vedtak:** Styret fungerer som valgkomite.

### **6.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling**

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

Med vennlig hilsen  
Sameiet Hestehaugen Terrasse  
Styret

# Sameiet Hestehaugen Terrasse

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Søren Pedersen, Bekkestuveien 18  
Styremedlem, Aud Torill Aschim, Jongsbruveien 25, leil. H0109  
Styremedlem, Mats David Wilhelm Edenvärn, Jongsbruveien 25  
Varamedlem, Kåre Stormark, HOSLEVEIEN 116

### 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 23 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hestehaugen Terrasse med org.nr.: 989618415 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441899

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 Eiendomsmedling tlf. 67 57 40 50.

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 233 684,-

Driftsmessig stemmer budsjett og regnskap for 2023 overens, og generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; en betydelig finansinntekt på kr 170 973,-

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.

## Vedlikehold / innkjøp 2023

Byggmester Trond Myhre AS reparert/justert 21 dører og dør inn til felles takterrasse.

Miljøteknikk AS i Drammen rensset ventilasjonskanaler på kjøkken, bad og utløp i garasjeanlegget.

Vedlikeholdstilsyn ble utført av ingeniør/HMS rådgiver Kay Håkon Amundrud, ABBL sammen med styret. Vedlikeholdsrapport foreligger.

Etter vedtak i årsmøtet 2023 ble bjørken på plenen mot sør hugget. Oppdraget ble utført via Elvia nett av selskapet Skogsdrift.

Granen som ble benyttet som juletre visnet og måtte felles. Likeså visnet trærne i pottene ved inngangspartiet.

Malerfirma Meyer-Mørch AS har malt innvendige og utvendige dørlister på 5 dører som ble reparert i forbindelse med at alle dører til leilighetene ble justert/reparert.

Tak over inngangsdør til garasjen brukket delvis ned av snø, Reparert av byggmester Trond Myhre AS

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Sluk på takterrassene må renses - i alt 14 sluk. Dette kan tilbys av Protan Tak AS som ettersynsavtale ifølge FDV-dokumentasjon.

### **Jfr. vedlikeholdsrapport 2023:**

Sprukne og malingsslitte panel på sørfasaden i tredje etasje skal utbedres.

Rens av renner og nedløp, samt vask av beslag.

Malingsavflassing på vinduer. Anbefaler overflatebehandling av vinduer.

Anbefaler overflatebehandling da det er rust på ståldør i garasje.

Vegetasjon inntil bygningsmasse holdes unna bygningsmassen.

Sprukne siliconfuger i fasaden bør fornyes.

Trapp ved parkeringen må rehabiliteres.

Årlig kontroll av slukkeutstyr og røykluke i fellesareal.

## Kommende 5-års periode

Jfr. vedlikeholdsrapport:

Knekt sementbasert plate ved garasjeinngang skiftes ut.  
EI-kontroll av fellesarealer

## Diverse

Styrets medlemmer har andre forpliktelser i tillegg til styrearbeid. Det er viktig at beboerne er innforstått med at styret ikke har mulighet til, eller ansvar for, å hjelpe enkelte med individuelle problemer.

Det er viktig at alle tar ansvar for å holde sameiet med fellesområdene i god stand. Med felles areale menes balkonger i andre etasje, veranda og uteareale i første etasje.

For å unngå mus ber styret om at det ikke oppbevares ting av spiselig art på balkonger, verandaer og takterrasser.

Styret skal kontaktes ved feil på heisanlegg og garasjeport.

## **Styret i Sameiet Hestehaugen Terrasse**

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Resultatregnskap Sameiet Hestehaugen Terrasse, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	948 336	921 212	939 340	976 914
Annen driftsinntekt	2	72 628	67 746	73 460	73 460
Sum driftsinntekter		1 020 964	988 958	1 012 800	1 050 374
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Annen driftskostnad	4	760 148	617 505	764 250	782 250
Vedlikehold, innkjøp	5	84 005	24 729	100 000	50 000
Drift/Vedlikehold garasjer	6	0	46 521	15 000	15 000
Sum driftskostnader		958 253	802 855	993 350	961 350
Driftsresultat før finansposter		62 711	186 104	19 450	89 024
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	7	170 973	10 063	1 000	1 000
Finanskostnad	8	0	4 095	0	0
Sum finansposter		170 973	5 968	1 000	1 000
Årsresultat		233 684	192 072	20 450	90 024

## Balance Sameiet Hestehaugen Terrasse, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	46 327	36 681
Sum fordringer		46 327	36 681
Bankinnskudd, kasse o.l	10	700 160	403 621
Sum omløpsmidler		746 487	440 302
Sum eiendeler		746 787	440 602



## Balanse Sameiet Hestehaugen Terrasse, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andre fond	11	603 937	370 253
Sum egenkapital		603 937	370 253
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 739	8 542
Forskudd felleskostnader		27 076	23 387
Annen kortsiktig gjeld	12	38 035	38 419
Sum kortsiktig gjeld		142 850	70 349
Sum gjeld		142 850	70 349
Sum egenkapital og gjeld		746 787	440 602

Sameiet Hestehaugen Terrasse

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

\_\_\_\_\_  
Søren Pedersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mats David Wilhelm Edenvärn  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aud Torill Aschim  
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 fortløpede 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	939 336	874 992	939 340	976 914
Felleskostnader boligdelen	9 000	9 200	0	0
Avdrag ordinære lån	0	31 992	0	0
Renter ordinære lån	0	5 028	0	0
<b>Sum</b>	<b>948 336</b>	<b>921 212</b>	<b>939 340</b>	<b>976 914</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Feieavgift	264	264	0	0
Oppstillingsplass	6 000	5 820	6 000	6 000
Strøm el-bil	38 898	35 968	40 000	40 000
Fellesutgifter nabohus	27 466	25 694	27 460	27 460
<b>Sum</b>	<b>72 628</b>	<b>67 746</b>	<b>73 460</b>	<b>73 460</b>



### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
<b>Sum</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>

Sameiet har ingen ansatte

### Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	125 614	9 686	100 000	100 000
Strøm el-bil	-2 315	0	0	0
Strøm garasjer	7 405	4 626	0	0
Vann- og avløpsavgift	71 062	108 539	130 000	130 000
Feieavgift	283	294	0	0
Renovasjon	89 803	87 102	90 000	90 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	80 298	75 441	80 000	92 000
Forsikring	88 431	79 047	88 000	78 000
Forvaltning og revisjon	76 878	74 594	78 000	82 000
Innbetalingservice	851	851	2 000	2 000
Møtegodtgjørelse	2 000	2 000	0	0
Serviceavt. garasjeanlegg	8 955	0	0	0
Serviceavt. ventilasjon	0	10 269	11 000	11 000
Serviceavtaler	11 019	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
HMS	0	0	8 000	8 000
Vaktmestertjeneste	15 624	0	0	0
Grøntanlegg	77 739	47 944	65 000	70 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	23 000	23 000	25 000	25 000
Renhold	50 800	48 017	45 000	50 000
Heis service/drift	26 452	40 852	38 000	40 000
Fellesrom	179	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	640	608	1 000	1 000
Datautgifter o.l	140	120	0	0
Fellesarrangement/dugnad	818	1 463	2 000	2 000
Gebyr	2 400	2 551	750	750
Blomster/gaver	1 573	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>760 148</b>	<b>617 505</b>	<b>764 250</b>	<b>782 250</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	358	269	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	7 954	0	0	0
Skilt	1 286	0	0	0
Postkasser	3 064	0	0	0
Vedlikehold bygg	46 833	0	0	0
Heis	19 239	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	2 129	3 682	0	0
Ventilasjon	1 788	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 355	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	2 420	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	384	0	0
Diverse vedlikehold	0	17 975	100 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>84 005</b>	<b>24 729</b>	<b>100 000</b>	<b>50 000</b>

### Note 6 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	0	14 534	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>46 521</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	22	1 736	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	162 293	0	1 000	1 000
Finansinntekt	8 658	8 327	0	0
<b>Sum</b>	<b>170 973</b>	<b>10 063</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	0	4 095	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>4 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	46 327	36 681
<b>Sum</b>	<b>46 327</b>	<b>36 681</b>

Kortsiktige fordringer per 30.04.2023 er periodiserte kostnader for Telenor og forsikring



### Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	700 160	403 621
<b>Sum</b>	<b>700 160</b>	<b>403 621</b>

### Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	370 253	178 181
Fra årets resultat	233 684	192 072
Sum andre fond/udekket tap	603 937	370 253
Sum egenkapital	603 937	370 253

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen kortsiktig gjeld	38 035	38 035
Utleggskonto	0	384
<b>Sum</b>	<b>38 035</b>	<b>38 419</b>

### Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	369 953	270 473
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	233 684	192 072
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-92 592
Årets endring disponible midler	233 684	99 480
Disponible midler UB	603 637	369 953

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Hestehaugen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Hestehaugen Terrasse**

Styreleder	Søren Pedersen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Aud Torill Aschim (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Mats David Wilhelm Edenvärn (sign.)	08.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet Hestehaugen Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-11 07:34:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V8J6B-K3XFJ-80NF5-73ZTX-Y6EZIM-O2IWA

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 Sameiet Hestehaugen Terrasse onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - I ABBLs lokaler, Kinoveien 3, Sandvika.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Christian Gulaker Pedersen ble valgt til å føre protokoll.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 6 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 6 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

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

**Vedtak:**

Svend Dahle ble valgt til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

Overskuddet overføres til andre fond.

## **4. Godtgjørelse til det sittende styre.**

**Vedtak:**

Styret får kr 100 000,- 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**

Søren Pedersen - på valg

**Vedtak:**

Søren Pedersen ble valgt for 1 år.

### **6.2 Valg av styremedlemmer**

Aud Torill Aschim - Ute av styret  
Mats David Wilhelm Edenvarn - ikke på valg

**Vedtak:**

May Elin Flovik ble valgt for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer**

Kåre Stormark - på valg

**Vedtak:**

Kåre Stormark fortsetter som varamedlem i 1 år.

### **6.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Styret fungerer som valgkomite.

### **6.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling**

**Vedtak:**

Søren Pedersen velges til ABBL's generalforsamling.

Møtet ble signert og avsluttet 18:30.

# Protokoll for Sameiet Hestehaugen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Svend Jørgen Dahle (sign.)	21.03.2024



# VEDTEKTER FOR

## SAMEIET HESTEHAUGEN TERRASSE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 9. mars 2005. Endret på årsmøtet 7. april 2008, 10. april 2013 og 1. april 2014. Sist endret på årsmøtet 4. mars 2020

### §1. Om sameiet - formål

Sameiets navn er Sameiet Hestehaugen Terrasse og består av 23 boligseksjoner.

Eiendommen, gnr. 50, bnr. 396 i Bærum kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets styre har som formål å administrere og ivareta seksjonseiernes felles interesser i overenstemmelse med sameiets vedtekter og gjeldende lovgivning.

Alle eiere av enheter er medlemmer i sameiet og kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av boligseksjonens areal.

### § 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med enerett til bruk av en tilhørende leilighet med garasje plass og bod.

Videre har følgende seksjoner i tillegg kjøpt bruksrett til en ekstra garasje plass: snr 1 til 32, snr 2 til 25, snr 12 til 37, snr 21 til 38, snr 23 til 28

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

### **§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen**

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

Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering eller til forretningsfører dersom slik er ansatt.

Seksjonseier har fri og ubegrenset adgang til helt eller delvis å leie ut sin seksjon. Seksjonseier som leier ut plikter å påse at leietaker kjenner og følger sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varighet av denne.

Seksjonseier har ikke rett til å selge biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod med mindre dette skjer sammen med boligseksjonen. Dette gjelder ikke garasjeplass 32, 25, 37, 38 og 28. Disse plassene kan omsettes fritt innad i sameiet.

Separat utleie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere. Hver seksjonseier kan ikke leie/disponere mer enn 2 biloppstillingsplasser.

For å hindre at gjesteparkeringen blir fylt opp med biler fra leietagere, skal garasjeplassen følge med leiligheten ved utleie.

Hvis eier av bruksretten selger sin seksjon, må bruksretten selges sammen med seksjonen eller selges separat til en annen seksjonseier i sameiet.

Utleie av seksjonen fratår ikke eiers plikter overfor sameiet. Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk

### **§4. Seksjonseiers plikter**

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

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk.

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

## **§5. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar**

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

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørgeres og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørgeres og bekostes av den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledning fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter vann- og fuktsperre i våtrom og sluk. Ventilene og andre luftekanaler skal være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for 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.

Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Seksjonseier skal utbedre enhver skade som han har vedlikeholdsansvar for straks dette blir oppdaget.

Oppdager seksjonseier skade i boligen, som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til styret.

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

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



Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. En forutsetning for at branncelleinndelingen skal virke, er at dørene lukkes ved et branntilløp. Bruk av kiler er derfor forbudt.

Leiligheten skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Ved lengre fravær fra boligen skal vanntilførselen stenges (egen stoppekran på bad).

Bodene i bodarealet skal til en hver tid være låst.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor seksjonseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er sameiets ansvar med mindre det kan godtgjøres at seksjonseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike, plikter seksjonseier å varsle styret umiddelbart.

Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter på sameiets grunn.

Seksjonseier har ansvaret for å utbedre og bekoste skade på hovedbygget, dersom skaden er forårsaket av at det er foretatt installasjoner som ikke er godkjent av styret. Dersom slik skade ikke straks blir utbedret, vil sameiet få skaden utbedret for seksjonseiers regning.

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

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

## **§ 6 Sameiets plikter**

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

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

## **§ 7 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Seksjonseier kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmpumpe, badestamp eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

For å sikre et ensartet bygningsmessig eksteriør, skal oppsetting av utvendige markiser godkjennes av styret.

Seksjonseier plikter ved vedlikehold og utbedringer å la arbeidene utføres av autoriserte håndverkere.

## **§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til bruksenhetene. Dette omfatter bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, bygningens forsikring, mv.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

## **§ 9 Forsikring**

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 23.

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

## **§ 10 Avsetning til vedlikehold**

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

## **§ 11 Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere

som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

## **§ 12 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

## **§ 13 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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



## **§ 14 Møteledelse og protokoll**

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

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

## **§ 15 Årsmøtets myndighet og flertallskrav**

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

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

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

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

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

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

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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.

## **§ 16 Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav 1 styreleder, 2 medlemmer og 1 varamedlem som velges på årsmøtet. Et styremedlem velges for 2 år av gangen og et for 1 år. Varamedlem velges for 1 år. Styreleder velges hvert år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de angitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved underskrift.

Styret sørger for at det føres regnskap og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

## **§ 17 Styrets møter og oppgaver**

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, rett til å treffe alle bestemmelser som i henhold til loven eller vedtektene, ikke er lagt til andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og det skal hvert år utarbeides et budsjett for driften. Årsregnskapet skal sendes den enkelte seksjonseier sammen med

innkallingen til årsmøtet innen den frist som gjelder.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

### **§ 18 Forretningsfører**

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

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

### **§ 19 Revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

### **§ 20 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

### **§ 21 Mislighold**

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven

§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.



## **§ 22 Husordensregler**

Årsmøtet skal etter forslag fra styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen i tråd med det som er vanlig for boligseksjonseier.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene i sameiets vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, se § 21.

## **§ 23 Legalpant**

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

## **§ 24 Tvister**

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

## **§ 25 Vedtektsendring**

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

## **§ 26 Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

## **§ 27 Eierseksjonsloven**

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



**Sameiet Hestehaugen Terrasse  
Jongsbruveien 25, 1338 Sandvika**

## **TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET HESTEHAUGEN TERRASSE**

Formålet med reglene er å sikre beboerne ro og hygge i sine hjem.

### **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

- a) Alle skal medvirke til å holde boligfeltet i god orden, herunder rydde etter seg og sine gjester (takterrassen, fellesplen, gjesteparkeringsplassen, adkomstvei og lignende).
- b) Vern om grøntanlegg og beplantninger!
- c) Beboernes kjøretøy skal alltid parkeres på opparbeidede parkeringsplasser/garasjeplass. Gjestende biler parkeres på gjesteparkeringsplass.
- d) For å sikre atkomst for utrykkingskjøretøyer er det strengt forbudt å parkere på atkomstvei. Likeledes er det forbudt å parkere på snuplasser i hver ende av adkomstveien (merket med "Parkeringsforbudt" skilt).
- e) Hensetting av campingbiler/-vogner, båter, laste- og andre spesialbiler må ikke skje på sameiets område med mindre styrets skriftlige tillatelse foreligger. Hensetting av uregistrerte kjøretøyer og vrak er forbudt.
- f) Det er ikke tillatt å bruke kullgrill i sameiet.
- g) Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy utenfor leiligheten, på balkonger eller ut av vinduer på søn- og helligdager. Snerydding av balkongene i 2. etasje skal ikke forekomme uten at det er avklart med naboen under.
- h) Sjøppel, avfall og papir skal legges i dertil bestemte beholdere, som skal holdes lukket.
- i) Det er tillatt å ha hund og/eller katt under forutsetning av at eier har kontroll over hunden/katten. Hund eller katt skal ikke oppholde seg i

sandkasse eller på lekeområde for barn; ei heller tillates å ferdes/oppholde seg på områder som naturlig "tilhører" øvrige sameiere (hellelagte plattinger rett utenfor leilighetene) uten deres samtykke.

- j) Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område uavhengig av de generelle regler for båndtvang. Bruk av pose er en selvfølge og eier må følge de retningslinjer og forpliktelser som husdyr i borettslag/sameie innebærer. Det er ikke tillatt å lufte hunder på takterrassen.

## **2. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD**

- a) For å sikre ensartet bygningsmessig eksteriør skal oppsetting av utvendige markiser godkjennes av styret. Utvendig maling, oppsetting av skillevegger og tilsvarende konstruksjoner er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.
- b) I henhold til brannforskriftene er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bilrelaterte eiendeler i fellesgarasjen, så som dekk, skistativ m.v.
- c) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.
- d) Beboerne må rette seg etter energiverkets forskrifter for bruk av elektriske maskiner og installasjoner i leilighetene. Disse forskriftene er likeverdige med og gjelder som en del av disse ordensreglene.
- e) Felles ytterdører skal til enhver tid være låst. Garasjeporten skal være lukket.

## **3. RO I BOLIGEN**

- a) Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det være ro i leiligheten. I den tiden må det ikke spilles høy musikk eller benyttes vaskemaskin eller verktøy og lignende som kan virke sjenerende på naboene. Dersom det skal avholdes selskaper el.l. som kan forårsake høyere enn normalt lydnivå etter kl. 23:00, ber styret beboerne om å meddele dette til sine naboer.

## **4. ANSVAR**

- a) Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse trivselsreglene blir fulgt.
- b) Sameiere er ansvarlig for at husstanden eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder trivselsreglene og viser alminnelig aktsomhet.
- c) Sameier er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller mangel på aktsomhet.



Trivselsreglene vedtas og endres av Årsmøtet.

Hestehaugen Terrasse, 01.02.2009

# PROSEDYRE I SKADESAKER

Alle boligselskaper i ABBLs portefølje er bygningsforsikret i enten Gjensidige Forsikring eller Protector Forsikring ASA.

Hvis skade inntreffer:

- Beboer, leder/formann eller vaktmester kontakter ABBL v/seksjon teknisk forvaltning, via skadeskjema på ABBLs hjemmeside:  
<https://www.abbl.no/Skiemaer/Skademeldingsskjema>
- Om akutt skade inntreffer innenfor kontortid, kan skadelidte ta kontakt direkte på tlf. 67 57 40 00, med opplysninger fra skadestedet, dvs. navn, adresse, telefon nr. privat/arbeid, skadedato og antatt skadeårsak-/omfang.  
Utenfor kontortid benyttes selskapenes alarmtelefon - **Gjensidige 03100** eller **Protector 24 13 18 88**
- Ved skader som følge av veggedyr eller andre skadedyr som er forsikret hos Norsk Hussopp Forsikring via Boligselskapets fellespolise skal skaden meldes til styret eller vaktmester, som skal melde skaden videre til Norsk Hussopp Forsikring. Grunnen er at styret sitter på kontakt info på alle tilstøtende boenheter, og hvilke som eventuelt har slike skader/plager, og for at skadedyrfirma enklere skal få oversikt over antall tilfeller. Styret benytter skjema: <https://hussoppen.no/skade/skademelding/>
- Innbrudd-, hærverk- og brannskade som berører fellesarealer skal anmeldes til politiet av styreleder el. vaktmester. Politiets anmeldelsesnummer sendes ABBL.
- ABBL ringer eventuell kontaktperson for å komplettere opplysningene.
- ABBL foretar om nødvendig en forbefaring, for eksempel i de tilfeller det er tvil om forsikringsdekning.
- ABBL melder inn skaden til forsikringsselskapet, som avgjør om det er påkrevd å rekvirere takstmann før utbedring igangsettes. Ved småskader kan ABBL rekvirere håndverker, etter avtale med Gjensidige eller Protector.
- Skaden besiktiges av rekvirert firma eller takstmann og det skrives rapport, der det blir beskrevet hvilket arbeid som skal utføres og hva dette skal koste.
- ABBL får kopi som oversendes styret med kopi til skadelidte. Kalkylen danner grunnlag for et eventuelt helt eller delvis kontantoppgjør til skadelidte, etter avtale med skadelidte.
- Ved håndverkerassistanse blir fakturaen(e) forhåndsbetalt av boligselskapet før samlet krav sendes forsikringsselskapet.
- Hver beboer må tegne egen innbo- og løssøreforsikring. Skadelidte ordner selv opp med krav overfor sitt innboforsikringsselskap.
- Forsikringsselskapet betaler ut kravet minus egenandel. Vanlig egenandel er pr. i dag kr. 10 000,-. ABBL retter egenandelkravet til skadelidte eller boligselskapet, avhengig av skadeårsak.
- Alle kontantoppgjør går vanligvis gjennom ABBL for videre forsendelse til skadelidte. Dette for å lette innkrevingen av egenandelen.

Satser gjelder fra og med 01.01.2024

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

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00

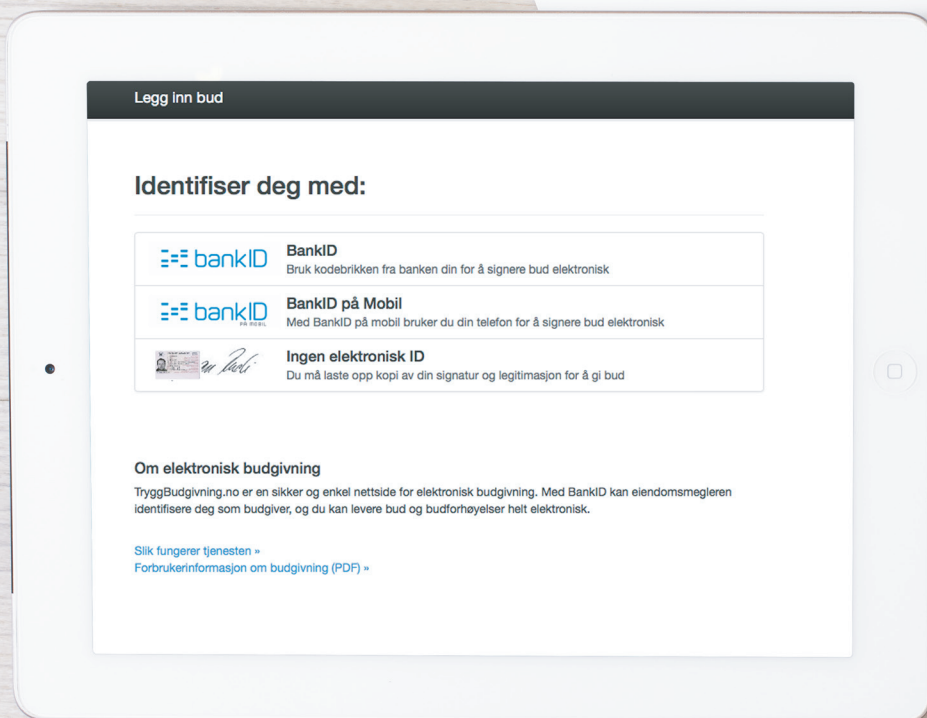


Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi 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/264/3268262/iijllsdrie>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

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

### **Flytteforsikring**

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

### **Uhell**

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

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

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

### **Renteforsikring**

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

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

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

### **Pris**

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

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

### **Spørsmål**

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

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



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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



# KORT OM OSS



## Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

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

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](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)