



Æ

Måneveien 32

1337 Sandvika • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	145

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

Måneveien 32, 1337 Sandvika, Etasje: 3

MATRIKKE

Andelsnr. 23 Orgnr. 954641961 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 81 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 13 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærom: 65 kvm, Bruksareal: 81 kvm, BRA-i: 65 kvm , BRA-e: 3 kvm , BRA-b: 13 kvm, TBA: 6 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

1962

TOMT

Fellestomt 19073 kvm

PRISANTYDNING

3 790 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 25.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 437 947,- pr. 28.05.24

Andel fellesformue: kr. 5 510,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 790 000,- (Prisantydning)

kr 437 947,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 227 947,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 229 147,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 237 397,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 284,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fjernvarme, varmtvann, kommunale avgifter, avdrag og renter fellesgjeld, grunnpakke tv/bredbånd, felles byggforsikring, velforening, vaktmestertjeneste, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, drift og vedlikehold av borettslaget m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'. "

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Romana Dusky Mahmood Kwaesi Mfume Laguer

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til måneveien 32 - en lys 3-roms andelsleilighet i øverste etasje. Planløsningen passer de fleste livsfaser med to soverom, romslig stue/spisestue, to balkonger, kjøkken i eget rom, bad og entré. I 2023 ble leiligheten pusset opp med nytt kjøkken, nye gulv i alle rom og veggene ble sparklet og malt.

Sameiet ligger i en rolig blindvei uten gjennomgående biltrafikk og har en sentral beliggenhet nær Sandvika sentrum. Her bor du med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra leiligheten er det kort gangavstand til tog, buss, dagligvarebutikk, Sandvika

storsenter, barnehage og skoler m.m.

- Innglasset balkong på 13 kvm
- Balkong på 6 kvm
- Bod i kjeller
- Parkeringsplass blir tildelt
- Fyring, varmtvann og fibernett inkl. i fellesutgifter
- Ingen dokumentavgift
- Rask avklaring av forkjøpsretten

PARKERING

Parkeringsplass blir tildelt (160,- pr. mnd.) Garasje plass følger ikke leiligheten, eget garasjelag som fordeler plasser etter ventelister.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et meget attraktivt, naturskjønt og sentrumsnært boligområde på Jong. Jongskogen borettslag ligger i en rolig blindvei uten gjennomgående biltrafikk og har en sentral beliggenhet nær Sandvika sentrum. Her bor du med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Svært hyggelig og barnevennlig nabolag med yrende aktivitetstilbud for barn; både akebakke, skøytebane, fotballbaner og flere lekeplasser på området. I tillegg er det kort vei til både barnehager og barne- og ungdomsskoler.

Servicetilbud

Det ligger flere matbutikker i nærheten. Kiwi Kjørbo ligger kun 12 min gange eller 3 min med bil fra leiligheten. Ellers finner du Meny på Slependsen (ca. 5 min kjøring fra leiligheten). Her finner du også PostNord og Burger King. I nærheten ligger også IKEA og Slependsen Senter. På Slependsen senter er det Post i butikk, apotek, dagligvarebutikk, sportsforretning m.m. For flere servicetilbud er det ca. 12 min. gange til Sandvika Storsenter.

Sandvika Storsenter

Senteret har 200 butikker og har et rikelig utvalg av sko, mote, interiør og elektronikk. Et populært handlested med flere hyggelige spisesteder. Her er mulighetene mange til å komme over små og store skatter i de mange butikkene.

Skole og barnehage

Området sogner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Begge ligger innen kort gangavstand fra leiligheten. Det ligger flere barnehager i nærområdet hvor nærmeste er Jongskollen barnehage som ligger like ved barneskolen. Nærmeste videregående er Sandvika videregående skole og Valler videregående skole.

Fritidstilbud og rekreasjon

Jardar idrettsklubb har idrettstilbud for alle aldre, som fotball, håndball, langrenn, hopp og allidrett. Ved Bjørnegård blir det kjørt opp flotte skiløyper til barna om vinteren. Her ligger også Tanumskogen som byr på fine turmuligheter. Vestmarksetra kjører du til fra leiligheten på ca. 10 minutter. Her finnes milevis med skiløyper og tur- og sykkelterreng samt serveringshytter.

Kalvøya ligger en kort sykkel tur fra leiligheten. På Kalvøya er det fotballbaner, turstier og flere strender. Perfekt for deg som setter pris på nærhet til bølgeskvulp fra sjøen. Her er det populært å tilbringe tiden om sommeren både for store og små. Kadettangen ligger ved der broen går over til Kalvøya. På Kadettangen er det både badestrand, park og aktivitetsanlegg. I Bjørnsvika ligger det en idyllisk strand. Dit er det 10 minutters gange fra leiligheten og dermed den nærmeste badeplassen.

På vinterstid ligger Kirkerudbakken kun 8 min med bil fra leiligheten. Hauger isbane ligger også like i nærheten, begge med aktive miljøer innen hhv. alpint og bandy. I Kirkerudbakken er det full fart med bl.a. terrengpark og skiskole.

Sandvika sentrum

Sandvika sentrum er et administrativt senter i Sandvika kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, kino, bibliotek, m.m. Sandvika sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Sandvika storsenter og ute i gågatene. Sandvika har et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her kommer du over smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler, både til lunsj og middag. For de kulturinteresserte kan Bærum kulturhus tilby et tett program av konserter med flere kjente artister, samt teaterforestillinger, m.m. Kulturhuset har en sentral beliggenhet i Sandvika og er sammen med Rådhuset byens mest markante arkitektoniske bygning.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste togstasjon fra leiligheten er Slependsen togstasjon som ligger ca. 8 minutters gange fra leiligheten. Det går buss til Sandvika og Asker sentrum nede ved KIWI. Ellers er Sandvika et knutepunkt for den kollektive trafikken både for tog og buss. Sandvika stasjon har hyppige avganger og er et perfekt avgang- og ankomstpunkt for pendlere. Med tog tar det ca. 13 minutter til Nationaltheatret og ca. 18 minutter til Drammen stasjon. Flytoget til Gardermoen går også fra Sandvika stasjon.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Fellestomt, 19073 kvm

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, lekeplass, grøntarealer med beplantning og noe naturtomt.

ADKOMST

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

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet på 81 m² fordeler seg som følger:

Leilighet

- BRA-i 65 m²: Entré, bad, stue, kjøkken, gang og 2 soverom
- BRA-b 13 m²: Innglasset balkong
- TBA 6 m²: Balkong

Bod i kjeller

- BRA-e 3 m²: Bod

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

BYGGEMÅTE

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Grunnlag for TG2 i tilstandsrapporten

Bad Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Vegger har en del sprekkdannelser og uferdige løsninger. Fugene fremstår slitt etter vasking/maling og bruk opp gjennom årene. Ved vannrørgjennomføring under servant registreres det manglende flis på vegg. Kun naturlig ventilasjon. Flisarbeid er ikke utført av fagmann. Det må påregnes å renovere baderommet. TG3 er satt som en samlet sum for hele baderommet under punkt 1.1.3. for membran.

Bad Overflate gulv

Tilstandsgrad vurderes da det er stor slitasje på overflater. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres skader på flisene, ujevne overganger, hulrom/bom under flisgulv og dårlige detaljer. Det må påregnes å renovere baderommet. TG3 er satt som en samlet sum for hele baderommet under neste punkt 1.1.3. for membran.

Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter.

Vinduer og ytterdører

Vurderes da vinduer og balkongdører har passert over halvparten av forventet levetid og de innvendige dørene har behov for justering og vridere er noe løse på befaringsdagen. Dørkarm mellom stue og gang til soverom er ikke festet tilstrekkelig til vegg. Vridere til balkongdører er noe løse i innfestningen. Det registreres en del bruksmerker og slitasje på karmen samt sagespor i originale karmen mot gulv for å fjerne

terskel og legge gulv gjennom rommene.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk for begge balkongene tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er målt 12,1m ned til terreng og rekkverk må være minimum 1,2m ved balkonger med mer enn 10m ned til terreng. Det registreres en sprekke i betongdekket ved overgang til balkongdør ved innglasset balkong.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Avløp: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Sentralfyr med radiatorer: TG er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon for badet og kullfilter på kjøkken. Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til innklima og energieffektivitet.

Gulv

Laminatgulv med noen uferdige detaljer mot dørkarmen og ujevn montering. Det registreres et sted på gulv med sprekke i øvre sjikt av gulvet mot åpning stue - entré.

Grunnlag for TG3 i tilstandsrapporten

Bad

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er fra byggeår, sluk er fra byggeår og det er påvist fukt i tilstøtende vegg må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk. Membransjikt er også brutt flere steder på vegger i våtsoner.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Totalt avvik >30 mm. Skjevheter / retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 33 mm totalt i stuen. For de øvrige rommene er det målt opp til 12 mm totalt. (det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringsdagspunktet). For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

BRUKSAREAL

Bruksareal: 81 kvm

BODER

Det medfølger en bod i kjelleren.

Standard

STANDARD

Vegger: Fliser på badet. Malte overflater fra 2023 i øvrige rom.

Tak/himling: Malte overflater fra 2023 i alle rom.

Gulv: Fliser på badet. Laminat fra 2023 i øvrige rom.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr og kokeplate. Ventilator over kokeplate med kullfilter. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Bad

Badet er fra byggeår med noen overflateoppgraderinger underveis. Flislagte/malte vegger og malt himling. Dusjkabinett og hånddusj. Gulvmontert toalett. Servantskap med servant og ett greps blandebatteri. Ventil med naturlig oppdrift på vegg.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.01.1962 og 19.01.1962 for leilighetsblokken.

Det foreligger ferdigattest datert 11.11.2014 som omhandler Måneveien 28 - 36 - syv nye boenheter samt endring av parkeringsareal.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.06.2012 og 13.06.2012 som omhandler Måneveien 28 - 36 - fasadeendring med nye balkonger.

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

Sentralfyringsanlegg med radiatorer og felles varmtvann (inkl. i felleskostnadene).

ENERGIMERKING

Energattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum p.t.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 284,- pr.mnd.

Fjernvarme, varmtvann, parkering, kommunale avgifter, avdrag og renter fellesgjeld, grunnpakke tv/bredbånd, felles byggforsikring, velforening, vaktmestertjeneste, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, drift og vedlikehold av borettslaget m.m.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 94907061366, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.12.2023: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 336

Saldo per 12.12.2023: 36 190 048

Andel av saldo: 448 888

Første termin/første avdrag: 15.12.2021 (siste termin 15.11.2051)

Lånenummer: 94907069111, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.12.2023: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 337

Saldo per 12.12.2023: 1 000 000

Andel av saldo: 12 404

Første termin: 15.07.2023Neste avdrag: 15.07.2025 (siste termin 15.12.2051)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.07.2025

utgjøre ca kr 16,00 per måned for denne boligen

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2022 viser et underskudd på kr 2.442.342,- som overføres til andre fond som en reduksjon. Inntekter og kostnader er stort sett i henhold til budsjett. Regnskapet ble godkjent med 23 stemmer for, 1 mot og 12 blanke stemmer.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441538

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 208 259,- Som sekundærbolig Kr. 4 591 384,-

BORETTSLAG

Borettslag: Jongskogen Borettslag, Orgnr: 954641961

FORRETNINGSFØRER

ABBL

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget - utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune har forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen (unntatt vaskemaskinen).

Taklampe i stuen og på barnerommet medfølger ikke i handelen.

Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

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

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.

UTLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig (blokkbebyggelse) etter reguleringsplan for JONGSMARKA II datert 03.06.1960. Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 790 000,- (Prisantydning)

kr 437 947,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 227 947,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 229 147,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 237 397,- (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:

Det er avtalt fast provisjon på kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnhonorar/tilrettelegging kr. 13.900,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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.

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0106

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at

mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Fredrik von Krogh

SAKSBEHANDLERE

Håkon Bekkeli

EIE Asker

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 47 82 09 / E-post: hbe@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



g barneskole

Jongskollen barnehage

Sandvika sentrum



Måneveien 32





Måneveien 32



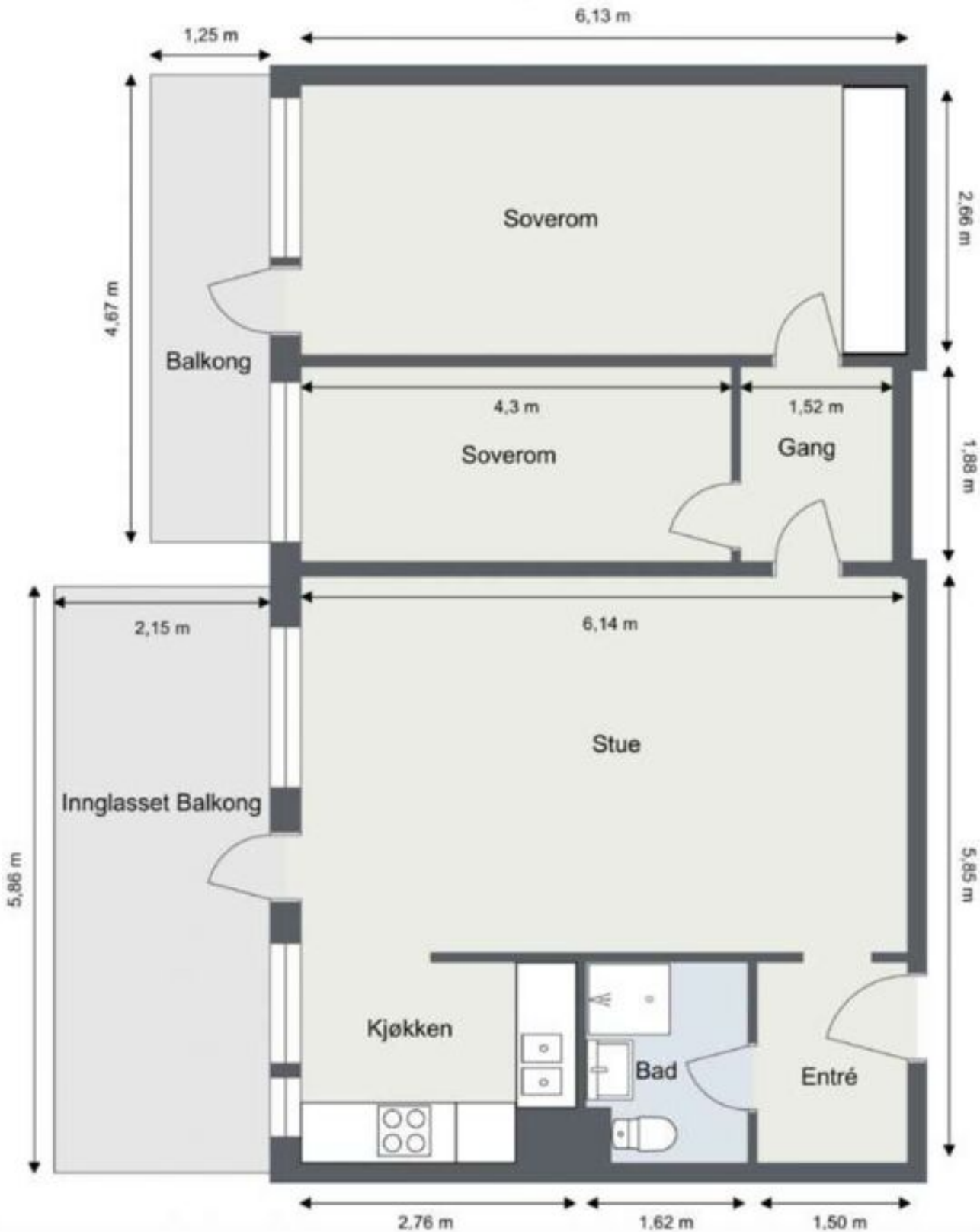






Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje 4



Måneveien 32, 1337 Sandvika

Gnr:50, Bnr: 33 (Jongskogen Borettslag)

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS































































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





































Mån



veien 32



Jongskollen barnehage

Jong barneskole

Må



neveien 32

Sandvika sentrum



Meny og



Burger King

Slependen senter

IKEA









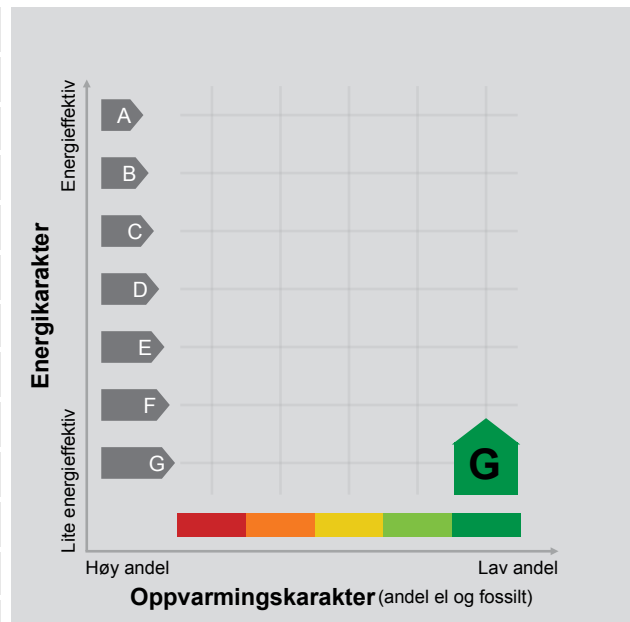


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Måneveien 32
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689515
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	b7976d50-38e3-4809-ad74-2805519e483e
Dato	03.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Montering av termostattyling på gulvvarme**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Måneveien 32
Postnummer: 1337
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0304
Dato: 03.06.2024 18:32:51
Energimerkenummer: b7976d50-38e3-4809-ad74-2805519e483e

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6689515

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Husordensregler for Jongskogen Borettslag

(med endringer av 05.05.86, 26.05.92, 03.05.94, 20.05.96, 15.04.97, 30.03.98, 05.04.06, 24.05.07, 22.04.08, 05.05.09, 05.04.11, 07.05.12, 04.06.13, 05.05.14, 12.05.15, 19.04.16, 15.04.21, 28.04.22 og 27.04.2023)

1. GENERELT

Meldinger fra styret eller forretningsfører til borettsshaveren ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene, som er en del av vedtektene.

Ved brudd på reglene vil andelseier motta skriftlig varsel fra styret. Gjentakende brudd kan føre til tvangssalg av leilighet, jfr. § 12. Mislighold i vedtektene.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hensettelse av løsøre, herunder sykler, kjelker, avfall, møbler o.l. er ikke tillatt i trapperom, korridorer, utendørs eller i fellesrom, som boder og hobbyrom. Styret kan engasjere noen til å fjerne/kaste feilplassert løsøre som ikke er merket med navn uten forvarsel dersom ikke eier er kjent. Barnevogner som ikke er i regelmessig bruk, må plasseres i egen bod.

Sykler, sykkelvogner og barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres i fellesbod i 36 på merkede plasser. Fellesboden i 36 skal ikke benyttes som sykkelverksted. Sykkeldeler og verktøy må oppbevares i egen bod.

Kjelker, tråbiler, barnesykler o.l. kan plasseres i egen fellesbod for barn i 34.

Barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres under trapp i kjellergang i oppgang 30 og 36.

Vasking av bil, skifte av dekk, samt bilreparasjoner er ikke tillatt utenfor inngangspartiene. Dette skal utføres på egen parkeringsplass eller på gjesteparkeringen.

Ballspill skal ikke foregå på platået eller gjesteparkeringen. Alt ballspill henvises derfor til borettslagets bane ved lekeplassen.

Det er ikke tillatt å benytte platået som parkering. Innkjøring er kun tillatt for på- og avlesing i perioden 07.00 til 23.00. Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

3. HOBBYROM

Hobbyrommet ved inngang i nr. 30 er til fri benyttelse for andelseierne. Hobbyrommet kan benyttes til reparasjon av sykler, prepping av ski, oppussing av møbler, bygge olabil m.m. Vanlige regler i forhold til støy gjelder, og bruk skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

I hobbyrommet er det tillatt å lagre midlertidig sykler som er under reparasjon, prosjekter under bygging etc.

Tingene skal merkes med:
Navn, Telefonnummer, Dato

Ting som ikke er merket med navn faller under borettslagets eie etter 6 mnd. og kan da evt. selges til inntekt for borettslaget.

Alle som benytter hobbyrommet er ansvarlig for å rydde etter seg, samt å bidra til å holde det ryddig.

4. BRUK AV LEILIGHETEN OG BALKONGER

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det er svært lytt i blokken.

Vis hensyn ved spilling av musikk og bruk av tv. La ikke lyden være høyere enn nødvendig.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.00, men også innenfor disse tidene skal det vises rimelig hensyn ovenfor ens naboer.

Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn- og helligdager.

For musikkundervisning eller tilsvarende virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre beboerne i huset må samtykke. Borettsshaveren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

Borettsshaveren skal se til at brukere av leiligheten kjenner til stoppekranenes beliggenhet. Ved arbeid på røropplegget skal stenging av vannet varsles med oppslag en dag i forveien. Varmtvannet skal alltid stenges først og åpnes sist, selv om det kun skal arbeides på kaldtvannsrøret. Skader på rør- og sanitæranlegg som følge av feilaktig bruk eller frostsprengning, er borettsshaveren ansvarlig for.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Arbeid på radiatorer eller rør i varmesystemet må kun utføres etter avtale med styret og kun fra firmaer som styret godkjenner for slikt arbeid. Alt arbeid som ikke er tilknyttet vedlikehold faktureres andelseier. Endringer i antall radiatorer i andelene er ikke tillatt.

Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vinduer eller balkongdør. Det er ikke tillatt å luften gjennom døren til oppgangen. Dette inkluderer også å la døren stå kontinuerlig på gløtt.

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger da dette faller ned på balkong under.

Boring i veggene, snekring og annet høylytt bråk, er ikke tillatt på søn- og helligdager, hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 og lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00.

Langvarige oppussingsarbeider (over 5 arbeidsdager) av støyende art skal varsles med nabovarsel en uke i forkant.

Dersom oppussing varer mer enn 2 uker vil det ikke være lov med arbeider på lørdager, i tillegg til søndager og helligdager.

Dørskilt og postkasseskilt skal være satt opp innen 30 dager etter at leilighetskontrakt er underskrevet.

Det er ikke tillatt å lage hull i inngangsdør til leiligheten. Dette reduserer brannsikkerheten.

Grunnet støy er det ikke tillatt å kjøre vaskemaskin og tørketrommel i egne leiligheter mellom kl 23.00 og 07.00

Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller justeringer på borettslagets ventilasjonsanlegg da dette er fininnstilt. Dette gjelder også ventiler. Tilkobling av kjøkkenventilator og baderomsvifter på anlegget er ikke tillatt. Ved brudd på dette kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig.

FDV dokumentasjonen som overleveres ved overtagelse av balkongen skal følges.

Kullgrill på balkong er ikke tillatt. Ellers gjelder aktsomhetsparagrafen i brannloven. Evt. gass skal oppbevares i henhold til forskrifter.

5. DYREHOLD

Dyrehold skal generelt ikke være til sjenanse for øvrige beboere uavhengig av dyr.

Hold av katt og hund er tillatt under visse forutsetninger.

Katt: kun innekatt er tillatt.

Hund:

Ved valg av rase ved nyanskaffelse skal det tas hensyn til at man bor i en blokk og at det er mange barn som leker.

Hunder skal holdes under oppsyn og under kontroll slik at spesielt Hundelovens «kapittel 2. - sikring av hunder» overholdes, og slik at den ikke begrenser øvrige beboeres ferdsel og /eller bruk av eiendommen. Ved nyanskaffelse av valp forventes det at eier sørger for at valpen får riktig trening og god sosialisering.

Det forventes at borettsshaver, og eier, jobber for å begrense uvaner, som eksempelvis bjeffing, spesielt innendørs eller på balkong. Styret kan kreve bevis på at tiltak er iverksatt ved evt. klager. Eksempel på dette kan være kursbevis eller lignende.

Hunder og katter skal meldes inn til styret slik at det foreligger en oversikt ved eksempelvis brann.

6. SØPPEL OG RENHOLD

Alt søppel pakkes godt inn og posen lukkes tett før den kastes. Dette gjelder også brukte bleier og lignende. Pakkene må ikke være for store. Papp og papir, glass, metall og plast skal ikke kastes i restavfallscontainer. Dersom container er full, må avfall tas med inn igjen i påvente av tømning. Det er ikke tillatt å hensette avfall ved containerne.

7. VASKERIET

Åpningstidene er slått opp i vaskeriet.

Andelshaver kan kun bruke inntil tre maskiner samtidig. Vaskerisystemet kan endres til å tillate reservering av maskiner mot gebyr hvis nok beboere skulle ønske det.

Bruk av vaskeriets utstyr foretas kun med et chipkort utgitt av styret. Chipkortet er tilknyttet til en konto med brukernavn og passord i selve vaskerisystemet. For å kunne bruke chipkort i vaskeriet må brukers konto i vaskerisystemet ha en positiv saldo. Det gjelder altså forhåndsbetaling for bruk av vaskeriet.

Sikker innbetaling til vaskerikontoer gjøres med bankkort via systemets webside:
<https://vaskeri.jongskog.no>. Status på maskiner vises på websiden.

Chipkortet skal behandles som et verdiobjekt. Chipkortets eier er selv ansvarlig for tap av kort eller verdi på vaskerikontoen inntil kortet er meldt savnet, kortet kan sperres i vaskerisystemet. Utgivelse av nytt chipkort koster 100 kr.

Prisen for bruk av vaskeriets utstyr fastsettes av styret og skal dekke kostnader i forbindelse med driften av vaskeriet. Ytterligere informasjon til bruk finnes på borettslagets webside.

Vaskeriets utstyr skal behandles pent. Sett vaskemiddel og tøyemykner forsiktig inn på rett plass. Tøy skal legges inn i maskinen uten å skade gummipakninger. Lofiltre skal renses forsiktig per hånd. Ikke slå filtrene mot noe.

Gulv skal ikke spyles.

Tepper som ikke kan vaskes i maskin og/eller overskrider 6 kg i våt tilstand er ikke tillatt å vaske i vaskeriet.

Vaskeriet er kun beregnet på vask av tekstiler. Annen bruk regnes som brudd på reglene.

Vaskeriet skal forlates i ryddig stand. Søl skal ryddes opp.

Ved gjentatte brudd på reglene for vaskeriet kan styret sperre enkelte vaskerikontoer eller vaskeriet i sin helhet for en periode avhengig av alvorlighetsgrad.

8. UTEOMRÅDET

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantningene og vær behjelpelig med å lære barna forståelsen av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. De blir lett "allfarvei" og kan virke sjenerende for dem som kanskje har tenkt seg en koseplass der hvor snarveien går.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

Aktivitet på plenen er selvsagt tillatt, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen for å skåne plenene.

Sykler og lignende skal parkeres på de opparbeidede plasser for dette, og ikke hensettes ved innganger og i oppkjørsler.

Sykling på grøntanlegg er ikke tillatt, vis ellers hensyn.

Kast sneiper og snus i egnet container. Dette er giftig for både barn og dyr i tillegg til at det forsøpler.

9. GRILLPLASSER

Borettslaget har to grillplasser som er utstyrt med dobbel grill - en utenfor 36 og en på lekeplassen. Grillplassene er til fri benyttelse for andelseierne. Bruk av grillplassene skal ikke være til sjenanse for naboene.

Andelseier som benytter grillplassen, er ansvarlig for at grillplassen er ryddig og ren når man forlater den.

10. UTVENDIGE INSTALLASJONER

Markiser, flaggstenger, skjermer etc. er ikke tillatt, og andre utvendige installasjoner kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse.

Det er ikke lov til å montere parabolantennener på tak eller veranda.

Det er ikke lov til å henge verandakassene på utsiden av verandaveggen.

FDV dokumentasjon og regler for bruk av balkong etter rehabilitering skal følges. Ved brudd kan andelshaver stilles økonomisk ansvarlig.

11. VEGGDYRKONTROLL

Borettslaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker o.l. i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettslaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

12. FREMLEIE

Fremleiere må godkjennes av styret. Borettslaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaveren får av hans fremleiere. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

13. BRUK AV PORTELEFONER

For å oppnå en best mulig sikkerhet, skal du forvise deg om at de du slipper inn er folk som skal til din leilighet eller er personer du kjenner. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre erstatningsansvar ved ødeleggelser som følge av uaktsomhet.

Arbeid på den enkeltes porttelefon (avmontering, flytting, reparasjon, o.l.) skal kun utføres etter avtale med styret og kun fra firmaer som styret godkjenner for slikt arbeid. Alt arbeid som ikke er tilknyttet vedlikehold faktureres andelseier.

14. PARKERINGSPLASSER UTE OG I FELLESGARASJEN

Prinsipper og generelle regler:

- *Øvre plan* defineres som oppmerkede uteplasser langs veien, oppmerkede uteplasser foran oppgang 34 og 36, samt i fellesgarasjen.
- *Nedre plan* defineres som oppmerkede uteplasser ovenfor og nedenfor garasjerekken, samt plasser i garasjene.
- Parkeringsplasser tildeles kun til personer med bostedsadresse i borettslaget.
- Hver husstand med bil har rett til en parkeringsplass.
- Ingen husstand kan ha flere enn 2 parkeringsplasser totalt (uteplass, fellesgarasje, garasje).
- Ingen husstand kan ha flere enn 1 parkeringsplass på Øvre plan.

Tildeling av plass etter følgende prioritering:

For dem uten plass fra før eller som ønsker å bytte eksisterende plass

1. Og har gyldig HC bevis
2. For plasser med montert ladeboks: Og tegner ladeavtale for elbil
3. Øvrige

For dem med én plass fra før

4. Og har gyldig HC bevis
5. For plasser med montert ladeboks: Og tegner ladeavtale for elbil
6. Øvrige

Ved samme prioritet gjelder ansiennitet i borettslaget. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

Regler

- Ladning av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Husstand med flere parkeringsplasser må avgi parkeringsplass til borettslaver som anskaffer bil, dersom borettslaget ikke har ledige parkeringsplasser, eller noen av prinsippene er brutt.
- Ubenyttede plasser tilbakeføres til styrets disposisjon etter tre måneder.
- Ved salg av en andel tilbakeføres parkeringsplassen til styret. Nye andelseiere henvender seg til parkeringsansvarlig i styret for å få tildelt parkeringsplass, parkering@jongskogen.no
- Ved fremleie av leilighet kan fremleietakeren disponere utleierens parkeringsplass. Hvis dette ikke ønskes, disponeres plassen av styret i fremleieperioden.
- Hensetting av båter, campingvogner og uregistrerte motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
- I fellesgarasjen gjelder regler for fellesgarasjeanlegg vedtatt av Asker og Bærum brannvesen. Det er ikke tillatt å oppbevare noe annet enn ett sett tilhørende bilen. Brudd på disse regler fører til at plassen blir inndratt.
- Gjesteparkeringsplassen må ikke benyttes av borettslavere. Ved ulovlig parkering på disse plassene, risikerer bileieren bot, eller at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

15. GARASJEPLASSER I GARASJELAGET

Garasjer følger leilighetene når andeler selges. Andelseier kan selge sitt garasjebevis til en annen andelseier i borettslaget etter retningslinjer fastsatt av garasjelaget. Salget må godkjennes av styret i borettslaget. I garasjerekken gjelder regler for fellesgarasjeanlegg vedtatt av Asker og Bærum brannvesen.

JONGSKOGEN BORETTSLAG

STYRET

SEIL EIENDOMSMEGLING AS
v/ Håkon Bekkeli

Sandvika, 28.05.24
Vår ref.: 9/57

**AD. SALG AV LEILIGHET I MÅNEVEIEN 32, 1337 SANDVIKA.
A/L JONGSKOGEN BORETTSLAG ORG NR 954 641 961, ANDEL NR. 23
TILHØRENDE: Kwaesi Laguer, Romana Dusky Mahmood**

Totale fellesutgifter pr mnd inkl brensel	kr	6 284,-
grunnkostnad	kr	2 634,-
renter og omkostninger	kr	2 047,-
TV - internett	kr	404,-
Brensel	kr	1 178,-
Velforening	kr	21,-

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	5 510,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	437 947,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	437 947,-
Borettslagets fellesgjeld ajourført	kr	37 190 048,-
Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	37 190 047,-

Spesifikasjon av lån:

Lånennummer: 94907061366, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 330

Saldo per 28.05.2024: 36 190 048

Andel av saldo: 426 172

Første termin/første avdrag: 15.12.2021 (siste termin 15.11.2051)

Lånennummer: 94907069111, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 331

Saldo per 28.05.2024: 1 000 000

Andel av saldo: 11 776

Første termin: 15.07.2023Neste avdrag: 15.07.2025 (siste termin 15.12.2051)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.07.2025 utgjøre ca kr 16,00 per måned for denne boligen

Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441538

Festeavtale: Nei

Parkering: Garasje følger ikke leilighet, eget garasjelag som fordeler plasser etter ventelister.

Sikringsfond: Borettslaget er ikke medlem av et sikringsfond. Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1.prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Borettslagsloven §5-20

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

Er andelen registret med to eiere, må eventuell restanse på medlemskontingent for medeieren trekkes i oppgjøret.

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

For opplysninger vedrørende pant, vennligst ta kontakt med Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysningen borettslag, 5788 Kinsarvik.

GEBYRER TIL FORRETNINGSFØRER:

Type:	Beløp:
Parallell utlysning (5R):	kr 7 975,- (betales ikke hvis bruk av forkjøpsrett)
Eierskiftegebyr (4R)	kr 6 385,-
Megleropplysninger	kr 4 400,-
Bruk av forkjøpsrett (5R):	kr 7 975,-

Kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget dersom medlemskap ikke er tegnet. Ved tegning av medlemskap innbetales kr 675,- pr. andelseier. Er det flere enn en andelseier (kjøper) må også medeier tegne medlemskap. Medeiers årskontingent på kr 500,- faktureres sammen med ordinære felleskostnader i januar hvert år.

Ved og oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Karoline Aamot** i ABBL.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L

Eline Garshol



Skatteetaten

Dato
03.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON BEKKELI
LUNDEKROKEN 1 H0101
1396 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 954 641 961 Andelsnr 23

Eiendommens adresse:

Måneveien 32, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

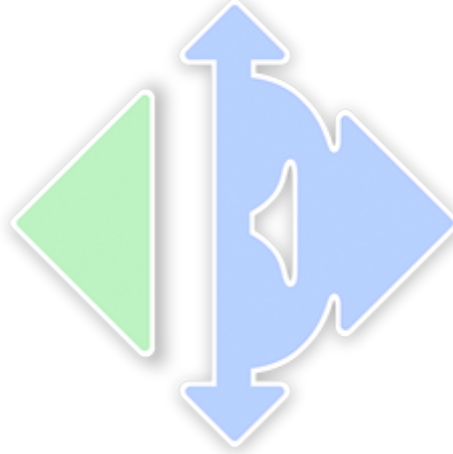
Som primærbolig:	kr 1 208 259
Som sekundærbolig:	kr 4 591 384

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Borettslagsleilighet (i blokk)
Måneveien 32
1337 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 25/05/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 33 (Jongskogen Borettslag)
Hjemmelshaver:	Kwaesi Mfume Laguer og Romana Dusky Mahmood
Seksjonsnummer:	0
Festenummer:	0
Andelsnummer:	23
Byggeår:	1961
Tomt:	19 073 m ²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kwaesi Mfume Laguer og Romana Dusky Mahmood
Befaringsdato:	23.05.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Adkomst:	Offentlig via privat stikkvei

OM TOMTEN:

Fellestomt på 19073 m² som tilhører borettslaget, JONGSKOGEN BORETTSLAG. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, lekeplass, grøntarealer med beplantning og noe naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har en del bruksslitasje, med synlige bruksmerker på overflater. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Sentralfyr med radiatorer. TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

ROMHØYDER:

Etasje 4: Entré 2,44m, bad 2,42m - 2,47m, stue 2,44m, kjøkken 2,46m, gang 2,44m, 2 soverom 2,42m - 2,43m.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne leiligheten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på badet.

Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser på badet.

Laminat i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Under vårt eie har vi pusset opp overflatene: nytt gulv og gulvunderlag, sparklet og malt alle vegger og tak.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst om.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 4	65		13	6	65	
Kjellerbod i felles rom		3				
SUM BYGNING	65	3	13	6	65	
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Etasje 4: Entré, bad, stue, kjøkken, gang, 2 soverom.

BRA-e:

Kjeller: bod i felles kjellerrom

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til leilighetens arealer følger en bod i felles kjellerrom. Boden er påvist av oppdragsgiver og tatt med som BRA-e - vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. Terrasse- og balkongareal TBA og innglasset balkong BRA-b er medregnet for balkongene tilhørende leiligheten. Innglasset balkong fra stuen på 13 m² og balkong fra soverom på 6 m².

Arealmålingen er utført med laser og målt rett over fotlist siden leiligheten ikke var møblert på befaringsdagen. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Andre rom i leiligheten har en del bruksslitasje, enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen da leiligheten var bebodd. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Romana Dusky Mahmood og Mikkel Degland (tlf.:93624183)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

25/05/2024

Mikkel Degland

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Badet fra byggeår med noen overflateoppgraderinger underveis.

Flislagte/malte vegger og malt himling.

Dusjkabinett og hånddusj.

Gulvmontert toalett.

Servantskap med servant og ett greps blande batteri.

Ventil med naturlig oppdrift på vegg.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Vegger har en del sprekke-dannelser og uferdige løsninger. Fugene fremstår slitt etter vasking/maling og bruk opp gjennom årene. Ved vannrørgjennomføring under servant registreres det manglende flis på vegg. Kun naturlig ventilasjon. Flisarbeid er ikke utført av fagmann. Det må påregnes å renovere baderommet. TG3 er satt som en samlet sum for hele baderommet under punkt 1.1.3. for membran.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.

Flislegging er ikke utført av fagmann.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da det er stor slitasje på overflater. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres skader på flisene, ujevne overganger, hulrom/bom under flisgulv og dårlige detaljer. Det må påregnes å renovere baderommet. TG3 er satt som en samlet sum for hele baderommet under neste punkt 1.1.3. for membran.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran kan ikke konstateres eller dokumenteres.

Originalt rustent sluk fra byggeår som må påregnes å skifte ut, ingen synlig membran.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom mot våtsone da veggene er av mur / betong. Det ble allikevel funnet tegn på fuktgjennomslag i vegg mot baderommet ved overflatesøk og med pigg i pusset overflate på tilstøtende vegg. Tiltak må påregnes.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er fra byggeår, sluk er fra byggeår og det er påvist fukt i tilstøtende vegg må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk. Membransjikt er også brutt flere steder på vegger i våtsoner.

Tiltak:

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

Det anbefales å påregne tid til å tørke opp mur / betongkonstruksjoner tilstrekkelig før de lukkes igjen med membraner da fukt i slike konstruksjoner må tørkes ut med avfukter e.l.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr og kokeplate. Ventilator over kokeplate med kullfilter. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Merk:

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt.

TG2:

Ventilator med kullfilter.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Entré:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling.

Stue:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling. Utgang til innglasset balkong.

2 soverom:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling. Skyvedørsgarderobe og utgang til balkong på hovedsoverom.

Gang mellom soverom:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling.

TG2:

Laminatgulv med noen uferdige detaljer mot dørkarmen og ujevn montering. Det registreres et sted på gulv med sprekk i øvre sjikt av gulvet mot åpning stue - entré.

TG3:

Etasjeskiller og gulv på grunn: Totalt avvik >30 mm.

Skjevheter / retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 33 mm totalt i stuen. For de øvrige rommene er det målt opp til 12 mm totalt.

(det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet)

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996.

Vindu på soverom mot stuen med tildekket folie på rutene på befaringsdagen.

To balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1996.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige hvite dører med 3-speil og en dør fra byggeår.

Dører og vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2:

Vurderes da vinduer og balkongdører har passert over halvparten av forventet levetid og de innvendige dørene har behov for justering og vridere er noe løse på befaringsdagen. Dørkarm mellom stue og gang til soverom er ikke festet tilstrekkelig til vegg. Vridere til balkongdører er noe løse i innfestningen. Det registreres en del bruksmerker og slitasje på karmen samt sagespor i originale karmen mot gulv for å fjerne terskel og legge gulv gjennom rommene.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

2 stk balkonger i leiligheten. En med innglasset balkong med utgang fra stue og en balkong med utgang fra hovedsoverom. Gulv i betongdekke og rekkverk i stål og glass.

Merk:

Det registreres ett stk glass i rekkverk med sprekk som må byttes ut ved innglasset balkong. Eier opplyser om at dette blir byttet, og at borettslaget er ansvarlig for utbedring av dette.

TG2:

Rekkverk for begge balkongene tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er målt 12,1m ned til terreng og rekkverk må være minimum 1,2m ved balkonger med mer enn 10m ned til terreng.

Det registreres en sprekk i betongdekket ved overgang til balkongdør ved innglasset balkong.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av kobberrør antatt fra byggeår.

Gulvmontert toalett på badet.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Hovedstoppekran til leiligheten er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

TG2:

Vannrør: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Avløp: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Sentralfyr med radiatorer: TG er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i følge eier.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken. Øvrige rom med vegg og vindusventiler.
Ventilasjon med naturlig oppdrift for badet.

TG2:

Kun naturlig ventilasjon for badet og kullfilter på kjøkken. Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1961

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles oppgang med 4 kurser. En kurs er med automatsikring.

Merk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for leiligheten. Det anbefales å få en utvidet el-kontroll da det er tegn på koblinger som ikke er godkjent og / eller som mangler wago. For eks. takpunkt i stuen. Det er også tegn på løse ledninger. Sikringsskap og kursfortegnelse bør oppgraderes.

Eier opplyser om at sikringer ikke løses ut ofte, men at de kan løse ut ved bruk av flere varmekilder samtidig.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og generell slitasje. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Vegger har en del sprekkdannelse og uferdige løsninger. Fugene fremstår slitt etter vasking/maling og bruk opp gjennom årene. Ved vannrørgjennomføring under servant registreres det manglende flis på vegg. Kun naturlig ventilasjon. Flisarbeid er ikke utført av fagmann. Det må påregnes å renovere baderommet. TG3 er satt som en samlet sum for hele baderommet under punkt 1.1.3. for membran.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Tilstandsgrad vurderes da det er stor slitasje på overflater. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det registreres skader på flisene, ujevne overganger, hulrom/bom under flisgulv og dårlige detaljer. Det må påregnes å renovere baderommet. TG3 er satt som en samlet sum for hele baderommet under neste punkt 1.1.3. for membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vurderes da vinduer og balkongdører har passert over halvparten av forventet levetid og de innvendige dørene har behov for justering og vridere er noe løse på befaringsdagen. Dørkarm mellom stue og gang til soverom er ikke festet tilstrekkelig til vegg. Vridere til balkongdører er noe løse i innfestningen. Det registreres en del bruksmerker og slitasje på karmer samt sagespor i originale karmer mot gulv for å fjerne terskel og legge gulv gjennom rommene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk for begge balkongene tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er målt 12,1m ned til terreng og rekkverk må være minimum 1,2m ved balkonger med mer enn 10m ned til terreng.

Det registreres en sprekk i betongdekket ved overgang til balkongdør ved innglasset balkong.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Avløp: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Sentralfyr med radiatorer: TG er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

6.3 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon for badet og kullfilter på kjøkken. Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak må påregnes. Med bakgrunn i at badet er fra byggeår, sluk er fra byggeår og det er påvist fukt i tilstøtende vegg må badet påregnes oppgradert innen rimelig tid, sluk er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til membran ikke kan konstateres i sluk. Membransjikt er også brutt flere steder på vegger i våtsoner.

Tiltak:

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

Det anbefales å påregne tid til å tørke opp mur / betongkonstruksjoner tilstrekkelig før de lukkes igjen med membraner da fukt i slike konstruksjoner må tørkes ut med avfukter e.l.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

3.1 Andre rom

TG2:

Laminatgulv med noen uferdige detaljer mot dørkarmer og ujevn montering. Det registreres et sted på gulv med sprekk i øvre sjikt av gulvet mot åpning stue - entré.

TG3:

Etasjeskiller og gulv på grunn: Totalt avvik >30 mm.

Skjevheter / retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 33 mm totalt i stuen. For de øvrige rommene er det målt opp til 12 mm totalt.

(det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet)

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

VEDTEKTER

FOR

JONGSKOGEN BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.03 og 13.06.63
med endringer av 05.04.78, 18.03.82, 30.04.90, 26.05.92, 03.05.93, 22.03.99, 05.04.06, 30.08.06,
23.04.08, 28.04.10, 04.06.13 (endring av navn) og 19.04.16.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Jongskogen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5 .

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Biloppstillingsplasser leies ut i henhold til venteliste. Etter ansiennitet kan også garasjeplasser leies etter innbetaling av innskudd. Etter søknad til styret, er det muligheter for å leie oppstillingsplass for motorsykkel på felles garasjeplass. Også her ytes det et innskudd. På borettslagets grunn finnes det også garasjer som eies av et eget garasjelag.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseieren kan ikke inngå bindende avtale om bruksoverlatelse av boligen før den nye brukeren er godkjent av styret og skriftlig har forpliktet seg til å følge borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret og generalforsamlingen.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, refunderer borettslaget utgifter til utskiftning av sluk med inntil kr 8000,-. Videre har andelseieren ansvar for vedlikehold og utskiftning av boligens elektriske anlegg, regnet fra hovedsikringen. Ledning fra felles elektrisk anlegg til og med den enkelte andelseiers hovedsikring, er borettslagets ansvar.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – og dernest Bærum kommune, forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
 - Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
 - Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
 - Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår
- Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befarig før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Utgifter til brensel fordeles på samme måte som fellesutgiftene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

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

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

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Vernetting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

§ 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240106
Adresse	Måneveien 32		
Postnr.	1337	Sted	Sandvika
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Romana Dusky	Etternavn	Mahmood
Selger 2 Fornavn	Kwaesi Mfume	Etternavn	Laguer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I følge takstmann er det høydeforskjeller på gulvet.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var skjeggkre i stuen før oppussing av overflater. Etter at vi pusset overflatende har vi ikke observert dette. Skjeggkre er meldt til borettslgets bygningsforsikring, og kontroll/utbedring vil ved behov dekkes av forsikringen.
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det er muligheter for dette gjennom avtale som borettslaget har.
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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Takstmann har nylig gitt en tilstandsvurdering.
I tillegg til dette har det blitt meldt inn sak angående fukt i stueveggen hos bygningsforsikringen.

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

Ved overtakelse av boligen i oktober 2023, ble det oppdaget at tidligere eiere ikke hadde tettet røret som går ut til oppvaskmaskinen da de tok med seg sin maskin. Dette gjorde at noe vann kom ut av det åpne røret og på undergulvet. Skadesak ble opprettet hos bygningsforsikringen. Kontrollør fra forsikringen undersøkte kjøkkenet og gulvet. Han fant noe fukt i gulvet, og sa at det ikke var mye. Vi fikk beskjed om at vi enten kan sette inn avfukter selv eller vente til forsikringen sendte noen for å gjøre dette. Vi satte inn avfukter i kjøkkenet som tørket undergulvet. Avfuktet i ca. 1 uke. Deretter sjekket vi fukt i flere deler av undergulvet med fuktmåler. Vi fant ingen fukt. Det ble så satt på nytt gulvunderlag og nytt gulv.

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

Det har tidligere vært rotter i fellesbod. Aldri observert dette selv, men dette har vært en sak for borettslaget.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det har vært et tema at det er observert skjeggkre i flere boliger.

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

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

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--



Arkivsak ID: 11/3835
J.post ID: 14/223171

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	11.11.2014	3600/14

Adresse - Tiltak: Måneveien 28 - 36 - syv nye boenheter samt endring av
parkeringsareal
Gnr/Bnr: 50/33
Tiltakshaver: Jongskogen borettslag
Ansvarlig søker: Kritt Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Spesielle krav/ vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Opparbeidelse av fortau	Rammetillatelse	Krav bortfalt 25.4.2013

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

, 8. jan. 1962.

319-58, bilag 120.
SS/20.

Entreprenør Arne Olsen,
Slettaker 5,
Kløfstad.

Gnr. 90, bnr. 33, Solhaugveien.

./.
Deres brev av 19. sept. 1961 har vært oversendt brannvesenet.
Kopi av brannvesenets uttalelse vedlegges.

I henhold hertil meddeles innflytningstillatelse i seksjon 4
i bygning på ovennevnte eiendom.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved
ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningsjefen

Sverre Strømud
o.f.

,den 19. januar 1962.

315-58. 88/KO.

bløt m?

Entreprenør Arne Olsen,
Slottåker 5,
Hjorland.

Gnr. 50. bnr. 33 Solhaugveien.

./. Deres brev av 10. januar 1962 har vært oversendt brannvesenet.
Kopi av brannvesenets uttalelse, datert 17. januar 1962 vedlegges.
I henhold hertil meddeles innflytningstillatelse i seksjon B,
i bygning på ovennevnte eiendom.
Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdig-
besiktigelsen er rettet.

For bygningsjefen

Everre Skranrud
e.f.

Bilag.



Arkivsak ID: 10/18046
J.post ID: 12/109500

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	13.06.2012	1977/12

Adresse - Tiltak: Måneveien 28 - 36 - fasadeendring med nye balkonger
Gnr/Bnr: 50/33
Tiltakshaver: Al Solhaugveien Borettslag v/ABBL
Ansvarlig søker: Kritt Arkitekter AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE nr. 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1, jf. også forskrift om byggesak, kap.14 § 14-8 i saker der det er gitt ansvarsrett for kontroll.

Brukstillatelsen gjelder for varmepumpe (delvis) slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Frist for å rette de mangler/gjenstående arbeider som framgår av søknaden settes til 01.10.2012.

Søknad om ferdigattest med nødvendig vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 03.06.1960 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.
2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innres butikker o.l.
3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
4.
Området kan bebygges med blokker, rekkehus og villaer i samsvar med planen.
5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.
6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokker fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
7.
Tomter med blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.
8.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.
9.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m². Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist i planen.
10.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokk- eller rekkehus-bebyggelse.
11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

12.

Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo



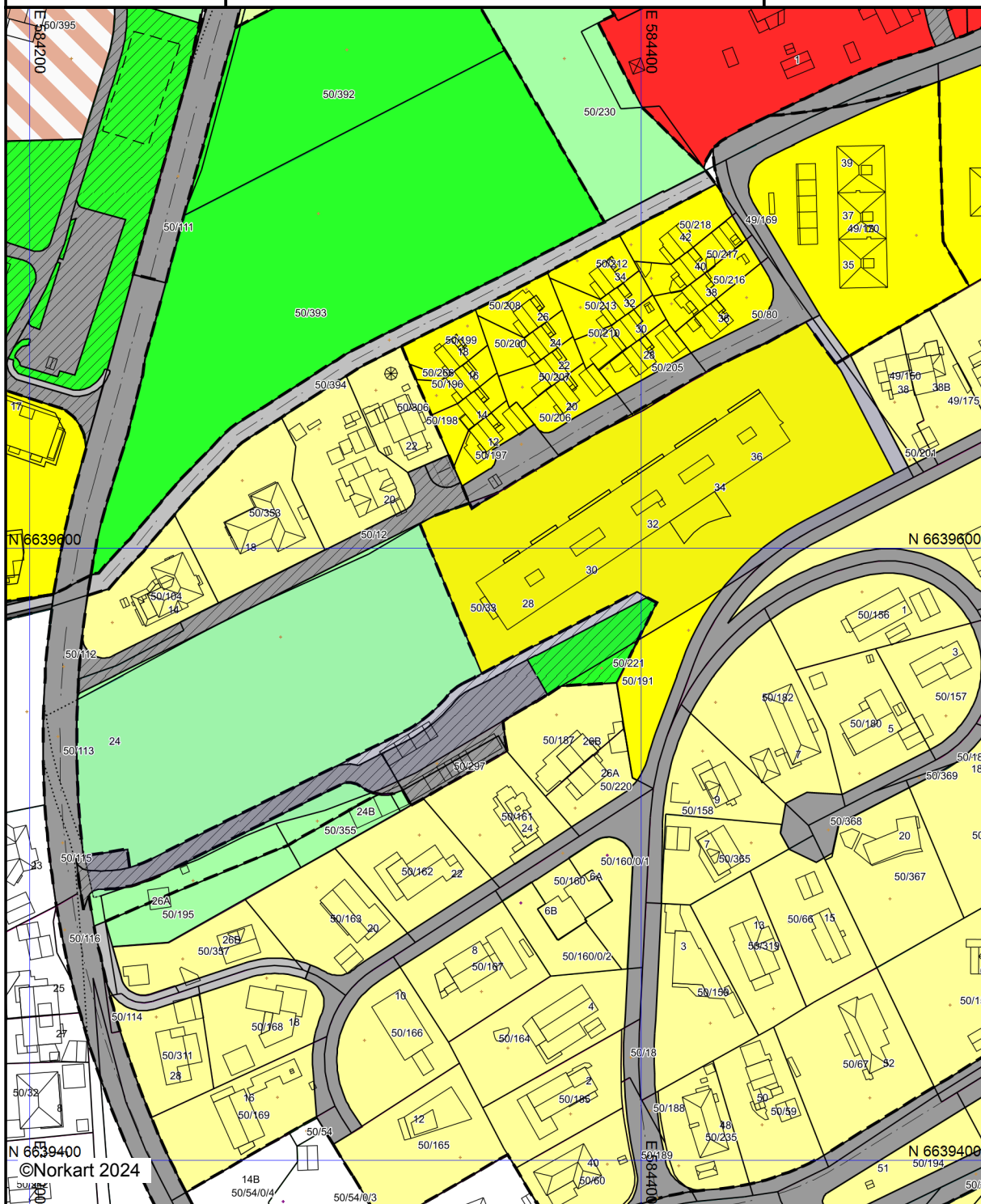
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 50/33
Adresse: Måneveien 32
Dato: 24.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

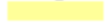
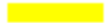
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

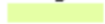
Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

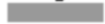
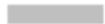
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park
-  Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

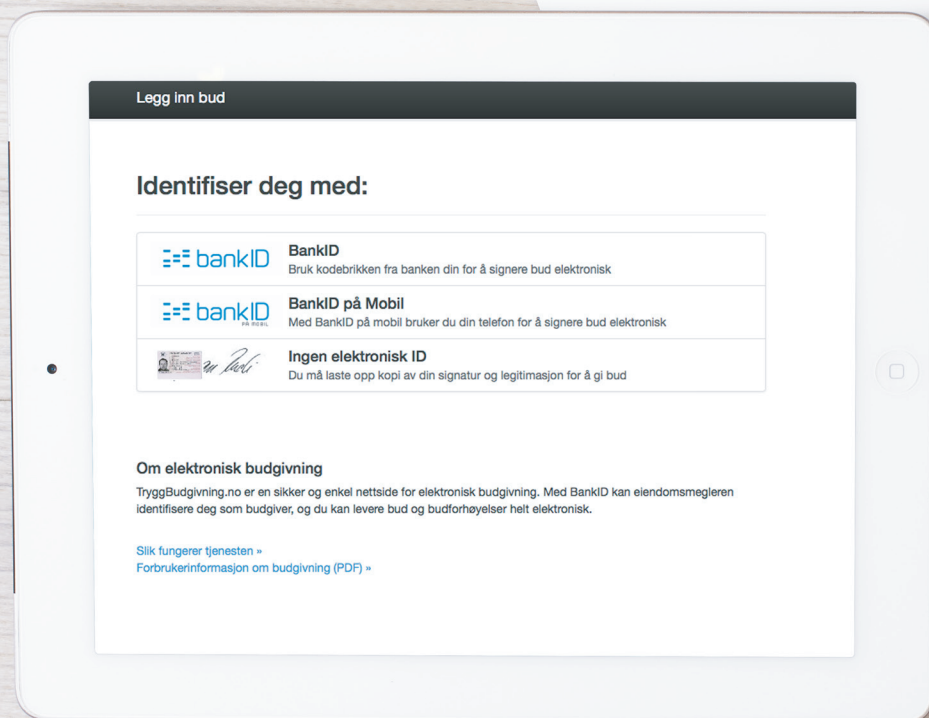
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272519/iorkqtgllv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no