

王

Michelets vei 25 C

1368 Stabekk • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	90
Kort om oss	245

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

Michelets vei 25 C, 1368 Stabekk, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 14 Bnr. 552 Snr. 19 og Gnr. 14 Bnr. 552 Snr. 56 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 69 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 64 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Bruksareal: 69 kvm, BRA-i:64 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 8 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

1961

TOMT

Eiet tomt 9526 kvm

PRISANTYDNING

4 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 08.02.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 189 258,- pr. 07.02.24
Andel fellesformue: kr. 32 340,- pr. 07.02.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 950 000,- (Prisantydning)
kr 189 258,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 139 258,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 128 470,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 139 258,-))

kr 129 670,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 268 928,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 278 178,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 4502 pr mnd og inkluderer felles forsikring, kommunale avgifter, fyring, varmtvann, bredbånd, vaktmester, felles vedlikehold og nedbetaling av fellesgjeld, drift av sameiet.

Dersom man ønsker å kjøpe garasje betales det kr 344,- ekstra pr mnd i felleskostnader.

EIER

Thomas Hovstein Mie Barås

Beskrivelse

PARKERING

Selger eier en av fire garasjeplasser i sameiet. Det er derfor mulighet for å kjøpe garasje med leiligheten for kr 275.000,-. Det er mulig å etablere egen ladeboks i garasjen. Garasjene kan bare eies av seksjonseiere i sameiet, men kan fritt omsettes mellom seksjonseierene.

Ellers er det parkering etter ansienitet i sameiet, hvor eiere går foran leieboere. Venteliste varierer i tid. Sameiet har 14 ladebokser som man kan leie for en pris i året gitt at det er ledig plass.

Gjesteparkering kan gjøres i stikkveien før oppkjørselen eller gateparkering i Michelets vei etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde på Fornebu/Lysaker. Eiendommen ligger på en liten høyde med fint utsyn i retning Holtekilen, Oksenøya marina og fjorden hvor man sommerstid ser et yrende båtliv. Det er kort vei til alt Fornebuområdet har å by på av gang- og sykkelstier med flotte turmuligheter, både utendørs og innendørs bademuligheter samt flere idrettsanlegg.

Nærmeste dagligvarebutikk er Nærbutikken i Oksenøyveien 41 eller Kiwi Fornebuporten i Oksenøyveien 6. Fornebuporten har

en stor og flott Kiwi butikk, i tillegg til apotek, blomsterbutikk m.m.

Ellers har du et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, bibliotek, bank, frisør, treningssenter, vinmonopol og flere spisesteder på populære Fornebu S kjøpesenter. Naturreservatet, Nansenparken, Storøya, med kiosk/ toalett/ grillmuligheter, og uendelige bademuligheter/ fiskemuligheter/ volleyball og bordtennis, kun 10 min gangavstand unna. I tillegg er Telenor Arena ca 15 min gangavstand unna. Serveringssteder som Sjøflyhavna, pizzarestaurant og sushi er i gangavstand.

Det er kun noen minutters gange til bussholdeplass med en rekke avganger både retning Oslo og Sandvika. Ca. 15 minutters gange til knutepunktet Lysaker stasjon med flytog, samtlige togavganger og en rekke busslinjer. Leiligheten ligger kun 5 min unna bussholdeplass (sone 1) til Oslo. Kun 12 min med buss til Aker Brygge, 15 min til Oslo S. Leiligheten ligger kun 7 min unna bussholdeplass sone 2 mot Sandvika. Kun ca. 5 min med buss til Sandvika. Bedrifter som Telenor, Bilia, Norwegian, Evry, Aker Solution og Equinor er ca. 10 min i gangavstand. Den nye T-banelinjen til Fornebulandet er også under bygging i disse dager.

Lysaker barneskole og Hundsvund ungdomsskole i kort avstand til boligen. I tillegg er det en rekke barnehager i nærområdet.

TOMT

Eiet tomt, 9526 kvm

Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, lekeområde, gressplen, naturtomt, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca 8 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en garasje plass og to boder på ca på 3 m² og 2 m².

Sameiet har felles vaskerom, tørkerom og sykkelrom.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkeshull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra 2012. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Elektrisk gulvvarme i entré og bad.

Etasjeskiller - 2.etasje:

- Etasjeskiller av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1. Det er kun registrert mindre skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 8 mm i stue og ca. 2 mm i soverom 1.

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

- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Oppgradering i 2017: Byttet termostat på radiatorer.

- Kommentarer til TG2: Vannbåren varme; Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold:

- Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,42 meter i stue. Ca. 2,43 meter i entré. Ca. 2,45 meter i kjøkken. Ca. 2,51 meter i soverom 1. Ca. 2,52 meter i soverom 2 og ca. 2,34 meter takhøyde i bad.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 40A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2020 ifølge selgers opplysninger. Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig, og må sees i den sammenheng.

Brann:

- Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Dører og vinduer:

- Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkeshull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra 2012.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 8 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 98 cm.

- Kommentarer til TG2: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Til informasjon er det er lagt flytende systemgulv av 60x60cm fliseller på balkong. Disse kan enkelt fjernes for å oppnå rekkverkshøyde over 1,0 meter dersom man ønsker TG1 på dette punktet.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og

byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrapport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 64 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 69 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Michelets vei 25 C!

Dette er en svært innbydende 3-roms endeleilighet med gjennomgående planløsning. Boligen holder en høy standard med pene farge- og materialvalg og ble oppusset i 2016 og 2020. Leiligheten ligger fint og usjenert til på enden med fritt utsyn over området og mot fjorden - kanskje sameiets beste beliggenhet!

I forbindelse med renoveringen ble det gjort flere endringer i leiligheten for å skape bedre løsninger, hvorav selger blant annet flyttet vegg mellom kjøkken og soverom for å skape bedre planløsning på kjøkkenet, samt lage garderobeskap i gangen med oppbevaring og skohyller. Det ble også fjernet dører inn til hovedrommene for en listefri løsning. I tillegg ble det etablert to store og gode skyvedørsgarderober på begge soverom for maksimal utnyttelse og gode oppbevaringsløsninger. Vinduer og verandadører ble byttet samtidig som hele blokken ble rehabilitert i 2012.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong som vender mot sydvest. I tillegg eier selger en av fire garasjeplasser i sameiet. Det er derfor mulighet for å kjøpe garasje med leiligheten for kr 275.000,-. Det er også mulig å etablere egen ladeboks i garasjen. Det er kun 4 garasjer i sameiet, og disse er fritt omsettelige.

Fyring og varmtvann er inkl i felleskostnadene, noe som normalt gir lavere strømkostnader. Selger hadde et strømforbruk på ca 2870 kwh i 2023.

Entré | Velkommen inn!

Her bor du fint til i gårdens 2.etasje. Entréen gir et flott førsteinntrykk av boligen! Her er det fliser med varmekabler i gulv, downlights i himling og lyse overflater fra 2020. Det er også plassbygd skap for oppbevaring av yttertøy og sko, med ekstra god dybde.

Stue | Flott utsikt

Leiligheten byr på en svært innbydende stue med enstavs parkett, downlights og tidløse overflater fra 2020. Stuen har vindusflater på to sider med flott utsikt over området og mot fjorden. Her har du heller ingen innsyn og leiligheten oppleves generelt som skjermet og privat, her får du virkelig utnyttet at

man er endeleiligheten i bygget. Det er god plass til å innrede med både sofaseksjon, spisebord og tilhørende møblement.

Balkong | Solrik

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca 8 m2. Sameiet pusset opp fasadene og etablerte samtidig nye, større balkonger i 2012. Uteplassen vender mot sydvest og byr på gode solforhold fra ca kl 11 og frem til solen går ned på sommertid. Balkongen har flott utsikt over området og mot fjorden og heller ingen direkte innsyn.

Kjøkken | Moderne

Boligen har et hyggelig og moderne kjøkken fra 2020 med slette mørke fronter og benkeplate av quartstein med underlimt oppvaskkum i kompositt. Det er benkeskapsbelysning under overskapene og stikkontakt på vegg over kjøkkenbenken. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer, herav kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonsplatetopp. På kjøkkenet er det montert lekkasjestopper og komfyrvakt. Ellers har kjøkkenet enstavs parkett, malte overflater og downlights i himling fra 2020.

Soverom | To gode rom

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet ble pusset opp i 2020 med enstavs parkett og behagelige farger på veggene. Her er det også en romslig skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet ble oppusset i 2016 og er malt i en flott blåfarge. Rommet har skyvedørsgarderobe og egner seg utmerket som både barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Bad | Fra 2016

Videre inneholder leiligheten et stilrent, flislagt baderom pusset opp i 2016. Badet har varmekabler i gulv og downlights i himling, samt opplegg for vaskemaskin. Det er vegghengt servantinnredning med skuffer og speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Badet har også dusjsone med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og nisjer i vegg over toalettet. Det er elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Overflater:

- En-stavs laminat i soverom 2 fra 2016. En-stavs parkett i øvrige rom fra 2020. Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme i entré fra 2020.
- Vegger i malte flater fra 2020, med unntak av soverom 2 som ble malt i 2016.
- Nedsenket himling med downlights i entré, kjøkken og stue fra 2020. Malt mur i øvrige rom.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra byggeår datert 1962 og etterisolering av langvegger + nye balkonger datert 2012.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og

regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

Akonto fyring og varmtvann er inkl i felleskostnadene.

Elektrisk gulvvarme i entré og bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger hadde et strømforbruk på ca 2870 kwh i 2023. Det er sentralfyring og felles varmtvann i sameiet.

Sameiet har nylig etablert fiber. Beboere etablerer selv hvilken tv-leverandør de ønsker å benytte, hvis ønskelig, og bekoster dette selv. Det er ulike tilbud man kan velge. Selger har selv benyttet seg av Riks-Tv (via Apple tv).

Selger betaler i dag for leie av ladeboks for El-bil. Denne utgiften er på 3600kr i året.

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Långiver: OBOS-banken. Lån nummer 9820.73.69462

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.

Årlig rentesats: 7,05% (nominell rente).

Dato siste termin: 30.06.2038

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 85050727

FORMUESVERDI

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

SAMEIE

Sameie: Boligsameiet Micheletsvei 25/27, Orgnr: 875488902

Sameiet har avtale med ekstern vaktmester.

Hjemmeside: micheletsvei25og27.no Styrets arbeid den siste perioden:

- Det har blitt gjennomført flere servicer på vaskemaskinene samt tørketromler i 2022. Det har blitt installert en ny vaskemaskin ila året.
- Etter innspill fra flere beboere ble det høsten 22 gjennomført rens og vask av alle takrenner og balkong drenering.
- Oppgraderingen av fyringsanlegget i sameiet ble gjennomført i 2021

Foretatt påkostninger de senere år:

- Fasadene er pusset opp i 2012, i tillegg til nye balkonger.
- Nye elbil ladere 2020.
- Nytt felles el anlegg til blokkene og stigeledninger i 2019

Styret har i flere år vært i dialog med Statens Vegvesen ang. at det skal bygges støyskjerm inn på tomten. I slutten av 2023 ble sameiet og SSV enig om følgende:

- SVV gis rett til å plassere støyskjerm på sameiets eiendom og nødvendig adkomst for senere vedlikehold av støyskjermen, samt rett til midlertidig anleggsvei ifm. bygging.
- Rettigheten til å ha støyskjerm og adkomst til denne tinglyses på sameiets eiendom
- Sameiet avgir ikke noe areal til statens vegvesen
- SVV fjerner noe vegetasjon fra sameiets eiendom i forbindelse med etablering av støyskjermen. Anleggsveien er markert på gresset og den vegetasjonen som befinner seg innenfor markeringene vil fjernes. Store trær som må fjernes er markert med kryss.
- SVV betaler til sameiet kr. 710 000,-

Styret jobber i dag med å innhente ulike tilbud for inngangsparti med nye dører og callinganlegg, samt fire garasjeporter. Dette er helt i startfasen og det foreligger derfor ikke noe mer konkret.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

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

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier, men styret skal informeres om eierskifte.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

ANNET

Tilbehør som ikke medfølger salget:

- Taklampe over spisebord
- Taklampe og vegglamper på hovedsoverom
- Hyller over seng på hovedsoverom
- Vegghengt TV i stue
- Veggreol i stue
- Klesoppheng og skohyller i gangen (oppheng og hyller inne i skapet i gangen medfølger)

Vaskemaskin på bad kan kjøpes om ønskelig.

Følgende medfølger salget:

- TV-benk under TV
- 2x nattbord på hovedsoverom
- Alt av integrerte hvitevarer på kjøkken

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1958/300908-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

18.09.1958

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-14/552

Gjelder denne registerenheten med flere

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

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx>

Delarealer Delareal 815 m

Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende

Delareal 8 399 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 313 m

Arealbruk Veg,Framtidig

Reguleringsplaner:

Id 1981011

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981011>)

nenummer=3201&planidentifikasjon=1981011)

Navn HOLTET, reg.endr.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.11.1982

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8916/1981011.pdf>

Delarealer Delareal 743 m

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 122 m

Formål Felles gangareal

Delareal 51 m

Formål Felles avkjørsel

Id 2014012

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>

nenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)

Navn E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED

TVERRFORBINDELSEN GJØNNES -

FORNEBU

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.09.2017

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23717/6640040.](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23717/6640040.pdf)

pdf

Delarealer Delareal 536 m

Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde

(utgått)

Delareal 313 m

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Id 1953151

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>

nenummer=3201&planidentifikasjon=1953151)

Navn HOLTET, ØSTRE DEL

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05.05.1954

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8689/1953151.pdf>

f

Delarealer Delareal 185 m

Formål Kjørevei

Delareal 8 111 m

Formål Blokkbebyggelse

ANG. PLANID 2014012: BESTEMMELSER TIL

OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER - RAMSTADSLETTA
MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU - GJØNNES:

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og
Ramstadsletta, ny atkomstveg til Fornebu (Vestre lenke), veg i
tunnel fra Strand til Gjønnnes

(Bærumsdiagonalen) samt tilhørende veg for kollektivtransport,
hovedsykkelveg og tilpasning av lokalvegssystemet og gang-
/sykkelveger. Planen legger spesielt vekt på trafiksikkerhet,
framkommelighet for sykkel og kollektivtrafikk/buss. I tillegg
legger den vekt på reduksjon av støy- og luftforurensning i E18-
korridoren, samt tilrettelegging for knutepunktutvikling. E18

mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny adkomstvei til Fornebu
(Vestre lenke), vei i tunnel fra Strand til Gjønnnes
(Bærumsdiagonalen) skal bygges i sammenheng og som et
samlet anlegg.

Hele bestemmelsen m.m. ligger tilgjengelig i salgsoppgaven eller
under "opplysninger fra kommunen".

Følgende linker gir nyttig informasjon for prosjektomfang,
fremdrift og direkte påvirkning fra Veiprosjektet E18
Vestkorridoren.

Prosjektomfang hele strekning:

[https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestko
rridoren/](https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/)

Prosjektomfang nærmiljøet (Lysaker-Ramstadsletta):

[https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestko
rridoren/lysaker-ramstadsletta/](https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/)

Naboinformasjon:

[https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestko
rridoren/lysaker-ramstadsletta/naboinformasjon/](https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/naboinformasjon/)

Anleggstider/støy/støvmålinger:

[https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestko
rridoren/lysaker-ramstadsletta/anleggsarbeidet/](https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/anleggsarbeidet/)

Forberedende arbeider Fornebukrysset-Strand:

[https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestko
rridoren/lysaker-ramstadsletta/fornebukrysset-strand-e101/](https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/fornebukrysset-strand-e101/)

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 4 950 000,- (Prisantydning)

kr 189 258,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 139 258,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 128 470,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5
139 258,-))

kr 129 670,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 268 928,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 278 178,- (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:

Visningshonorar (Kr.3 250)
Innhenting av servitutter (1 stk) (Kr.240)
Foto (Kr.4 500)
Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.15 995)
Markedspakke 1 (Kr.21 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 139 258,-) (Kr.46 253,32)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.117 788,32)

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

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

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0043

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

DITT NYE
HJEM?



































































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

















25C









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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





















Michelets vei 25 C, 1368 Stabekk

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15052026



Planskissen er ikke i målestokk.

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



Premium rådgivning lønner seg

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

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

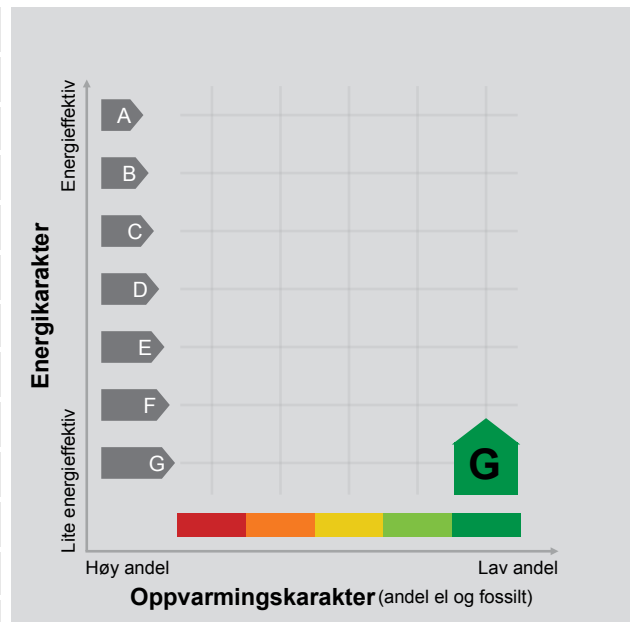


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Michelets vei 25C
Postnummer	1368
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	552
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6687725
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	b020ca13-ab13-437c-bce8-b477306f4b3e
Dato	20.02.2024



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)

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Montere automatikk på utebelysning

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

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Michelets vei 25C
Postnummer: 1368
Sted: STABEKK
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0203
Dato: 20.02.2024 13:28:51
Energimerkenummer: b020ca13-ab13-437c-bce8-b477306f4b3e

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 552
Seksjonsnummer: 19
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6687725

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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. Kjøl - 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 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: 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.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0043 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3390513/23219705
Bestilling: C3 2024-02-02 (2) 118

Dato
02.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8304	100	7.5.1976	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	14	552	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREN

08304 *07.5.76

Begjæring

til

Hærredsskriveren i Asker og Bærum

om

oppdeling av Michelets vei 25 og 27 , gnr. , gnr. 14 , bnr.
552 i Østre Bærum i eierseksjoner.

v/Permann Sørensen, Micheletsv. 25c, 1320, Stabekk/
Undertegnede Holtet Boligselskap A/S som hjemmelsinnehaver
til bebyggelsen på gnr. 14 , bnr. 552 i Østre Bærum begjærer
herved eiendommen oppdelt i eierseksjoner etter neden-
stående fordelingsliste:

Seksjæ nr.	Leiligh nr.	Hus	Brutto areal	Antall beb.rom	Kjellerbod nr.	Andel
1.	001	Michelletsvei 25		3	1	173/10535
2	101	"	"	3	2	203/10535
3	102	"	"	2	3	163/10535
4	103	"	"	3	4	203/10535
5	104	"	\$	3	5	203/ 10535
6	105	"	"	2	6	163/10535
7	106	"	"	3	7	203/10535
8	107	"	"	3	8	203/10535
9	108	"	\$	2	9	163/10535
10	109	"	"	3	10	203/10535
11	201	"	"	3	11	203/10535
12	202	"	"	2	12	163/10535
13	203	"	"	3	13	203/10535
14	204	"	"	3	14	203/10535
15	205	"	"	2	15	163/10535
16	206	"	\$	3	16	203/10535
17	207	"	"	3	17	203/10535
18	208	"	"	2	18	163/10535
19	209	"	"	3	19	203/10535
20	301	"	"	3	20	203/10535
21	302	"	"	2	21	163/10535
22	303	"	"	3	22	203/10535
23	304	"	"	3	23	203/10535

- 2 -

24	305	Michelets vei	25	2	24	163/10535
25	306	"	"	3	25	203/10535
26	307	"	"	3	26	203/10535
27	308	"	"	2	27	163/10535
28	309	"	"	3	28	203/10535
29	101	"	"	3	29	203/10535
30	102	"	"	2	30	163/10535
31	103	"	"	3	31	203/10535
32	104	"	"	3	32	203/10535
33	105	"	"	2	33	163/10535
34	106	"	"	3	34	203/10535
35	107	"	"	3	35	203/10535
36	1080	"	"	2	36	163/10535
37	109	"	"	3	37	203/10535
38	201	"	"	3	38	203/10535
39	202	"	"	2	39	163/10535
40	203	"	"	3	40	203/10535
41	204	"	"	3	41	203/10535
42	205	"	"	2	42	163/10535
43	206	"	"	3	43	203/10535
44	207	"	"	3	44	203/10535
45	208	"	"	2	45	163/10535
46	209	"	"	3	46	203/10535
47	301	"	"	3	47	203/10535
48	302	"	"	2	48	163/10535
49	303	"	"	3	49	203/10535
50	304	"	"	3	50	203/10535
51	305	"	"	2	51	163/10535
52	306	"	"	3	52	203/10535
53	307	"	"	3	53	203/10535
54	308	"	"	2	54	163/10535
55	309	"	"	3	55	203/10535

- 3 -

Garasjer

"	Michalets vei	27		30/10535
"	"	"	"	30/10535
"	"	"	"	30/10535
"	"	"	"	30/10535

Eieren av hver seksjon er sameier for en ideell andel etter denne fordelingsliste og har eksklusiv bruksrett over sin seksjon. Hver seksjonseier har plikt til å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av den seksjon han har eksklusiv bruksrett til. Hver seksjonseier hefter proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser for felles utgifter til sameiets drift herunder eksempelvis alle øvrige vedlikeholdsutgifter, strøm til fellesrom og strøm og olje til oppvarming. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett til andres seksjoner og heller ikke oppløsningsrett vedr. sameiet.

Seksjonseierne kan fritt omsette sine seksjoner men ethvert eierskifte skal meldes styre for sameiet.

Seksjonseierne kan leie ut eller låne ut sine leiligheter men enhver leie-ellerlåntager skal før innflytting finner sted godkjennes av styret for sameiet, som imidlertid ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Styret for sameiet kan pålegge den som bor i eierseksjon å fraflytte denne ved vesentlig mislighold, herunder også mislighold som ikke er av økonomisk art.

Som bilag til denne begjæring følger plantegninger over de enkelte etasjer i hvert hus hvor de enkelte seksjoner er avmerket.

E. Haugen
Stabekk, den 6. mai 1976.

E. Haugen
Høltet Boligselskap A/S

E. Haugen
Vi bekrefter at Ottar Sørensen og *Helle Haugen* har undertegnet ovenstående erklæring i vårt nærvær og at begge er over 20 år.

Ola Saltve
Ola Saltve
Advokat



Rett avskrift attesteres.

Stabekk, 6. mai 1976.

Skyldig Forøy
Skjalg Forøy
tollinspektör

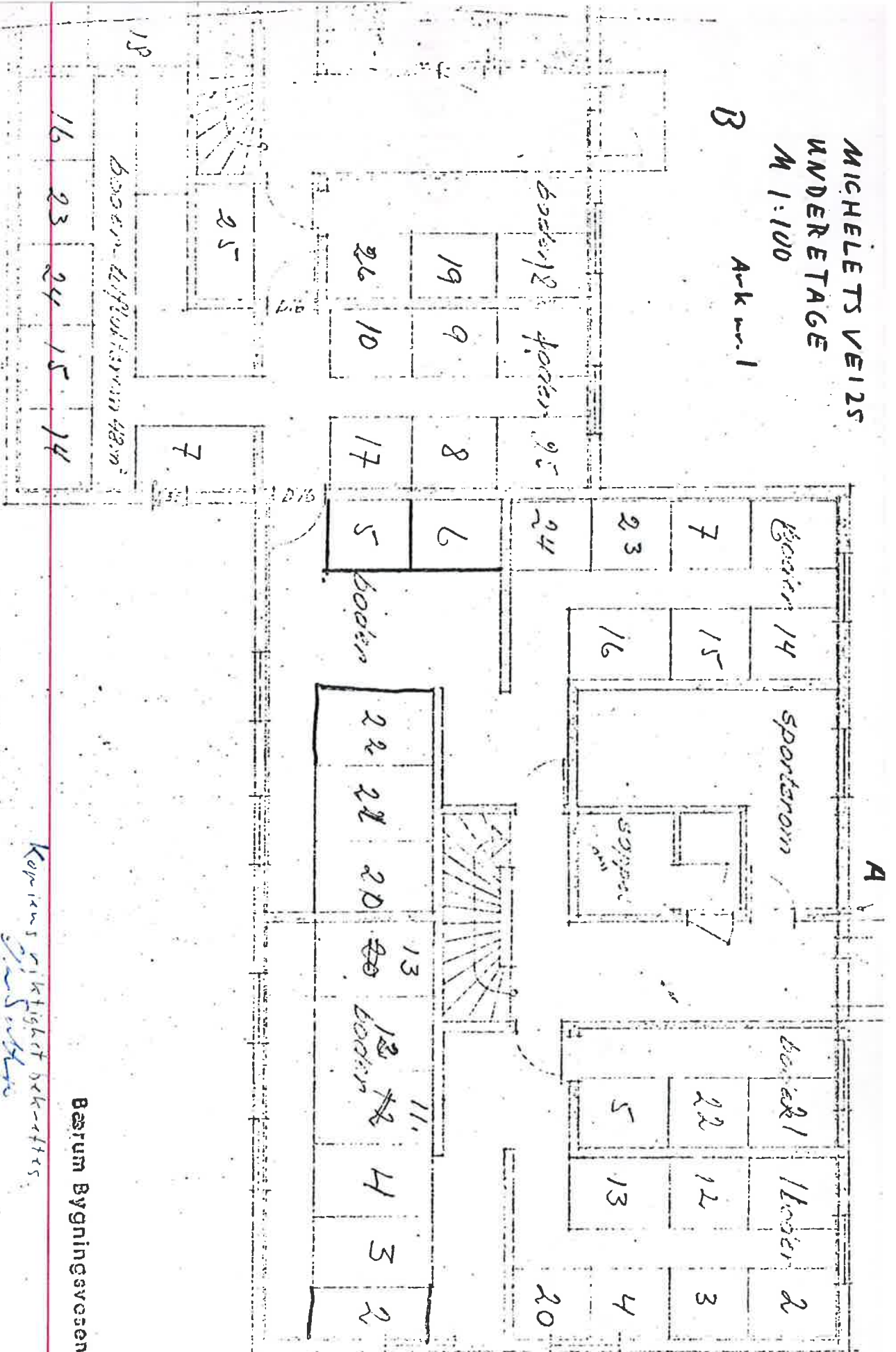
28/134 40/73



Inge Brövik
Inge Brövik
tollinspektör

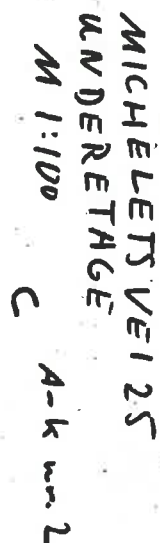
MICHELETS VE 125
UNDERETAGE
M 1:100

B Ark nr. 1



Kopier av arkitekttegninger
avskrevet

Bestum Bygningsvesen



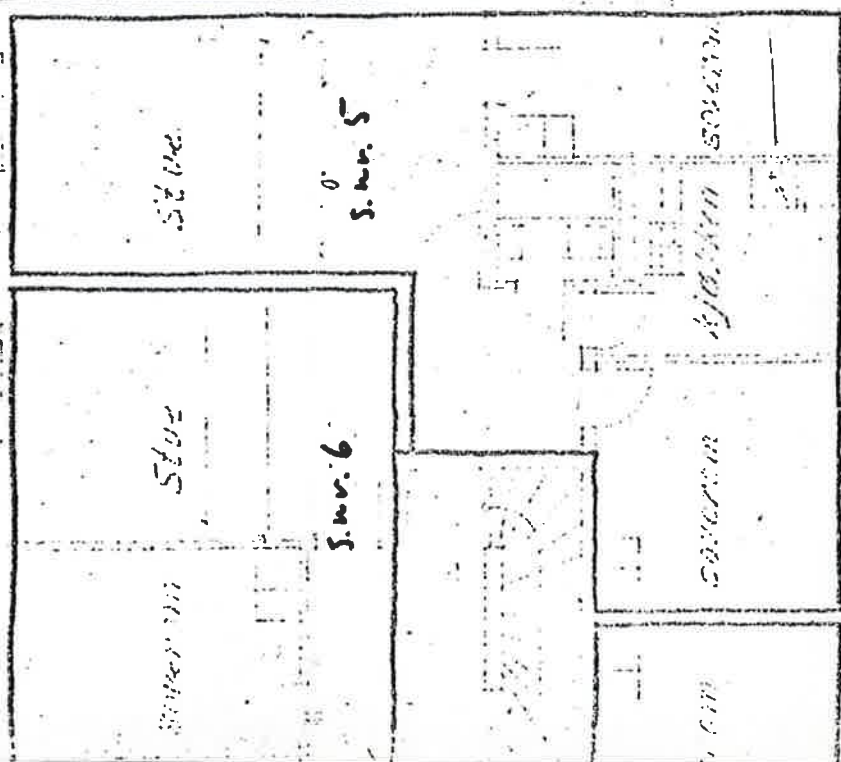
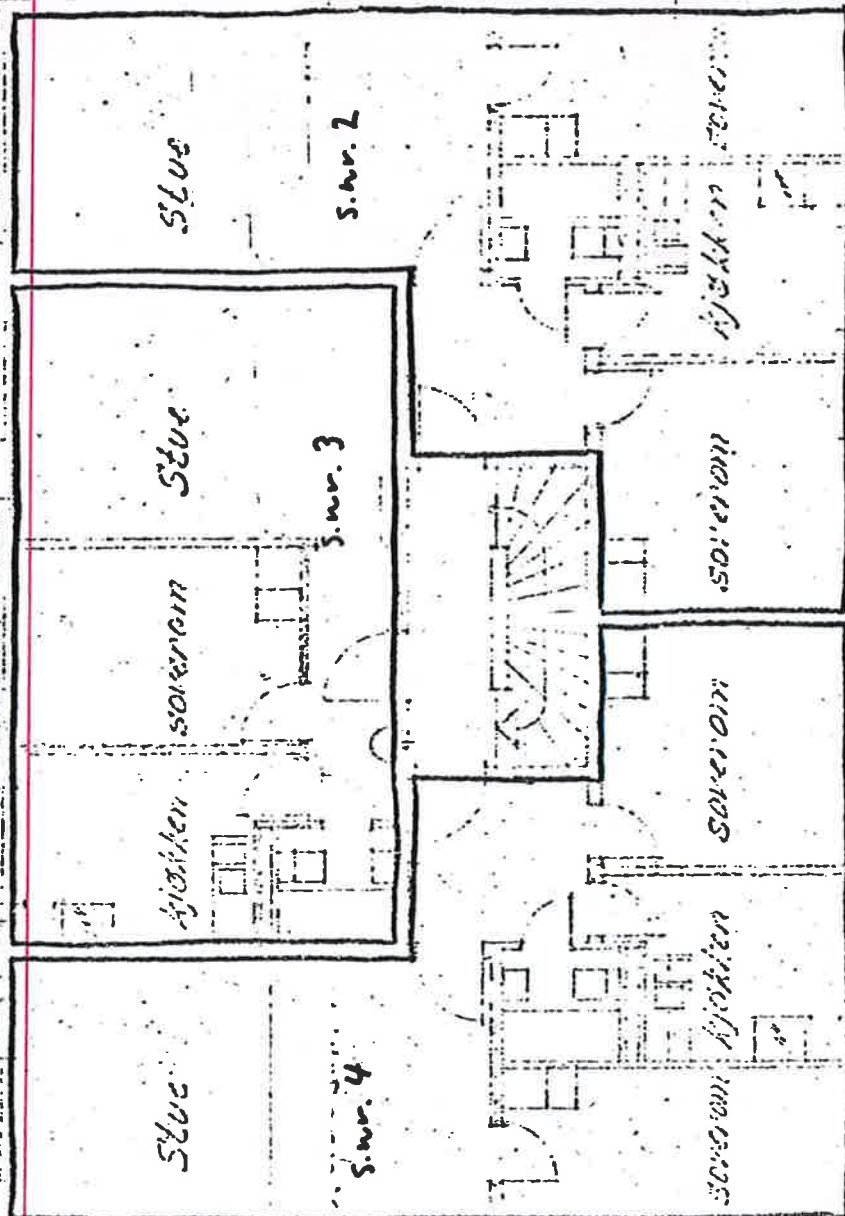
MICHELETS VEI 25

1. ETAGE

M 1:100

S.nr. 3 seksjonsnr. A-k nr. 3

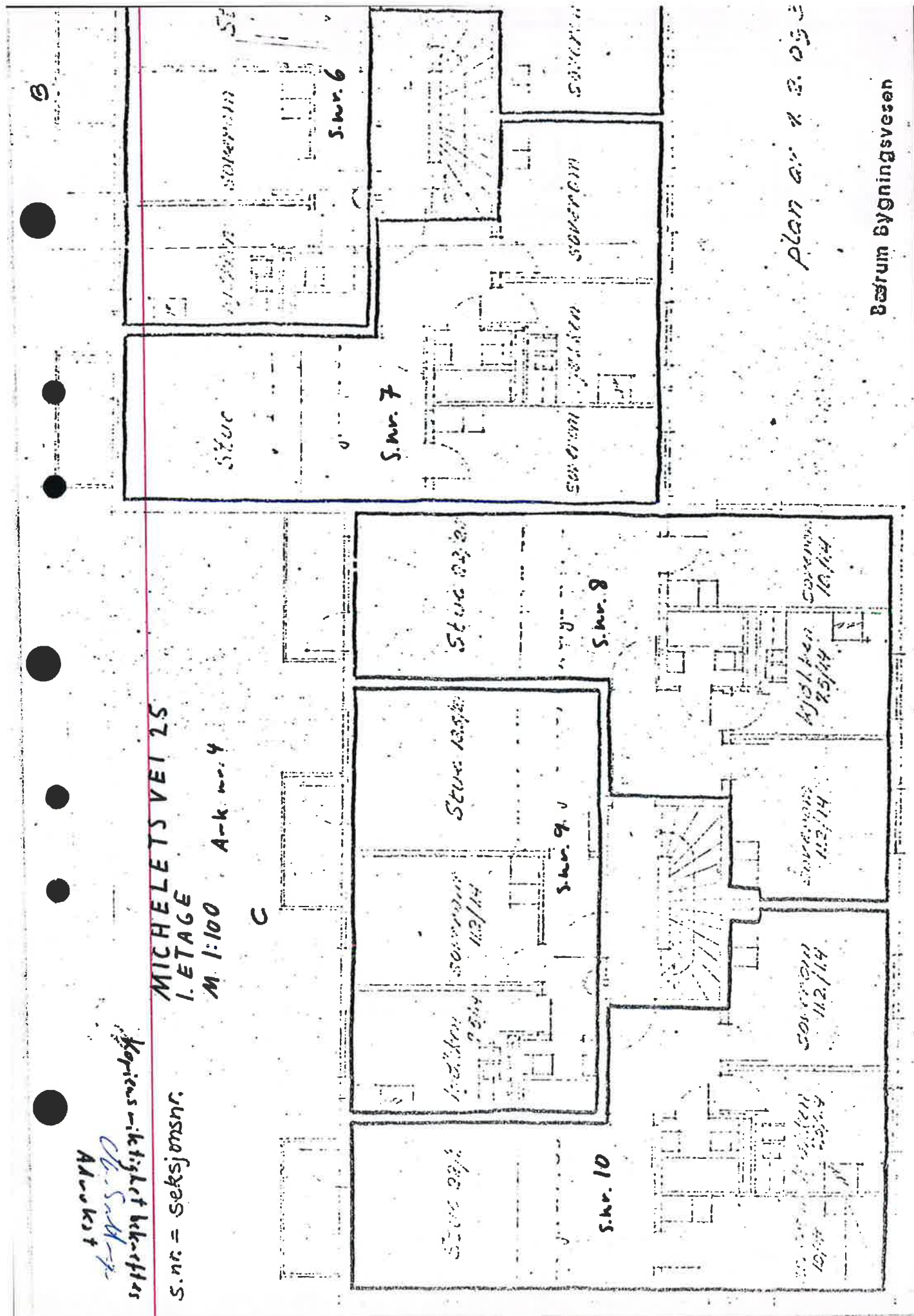
B



Kopians riktighet bekreftes

Olav S. Sjøvik
Advokat

Bærum Bygningsvesen



MICHELETS VEI 2S

2. ETAGE

M 1:100

S.nr. = seksjonsnr.

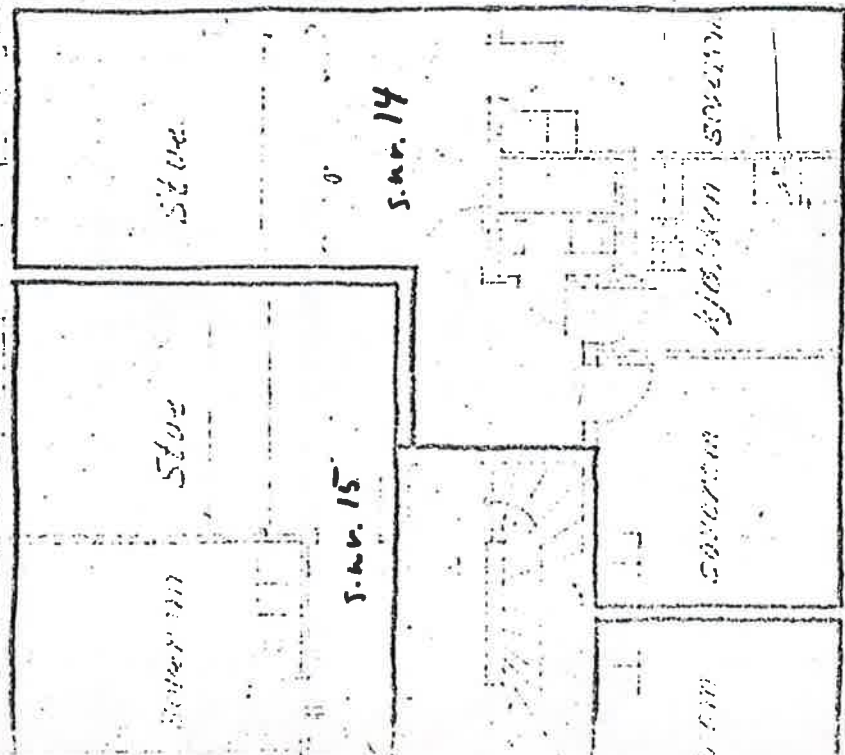
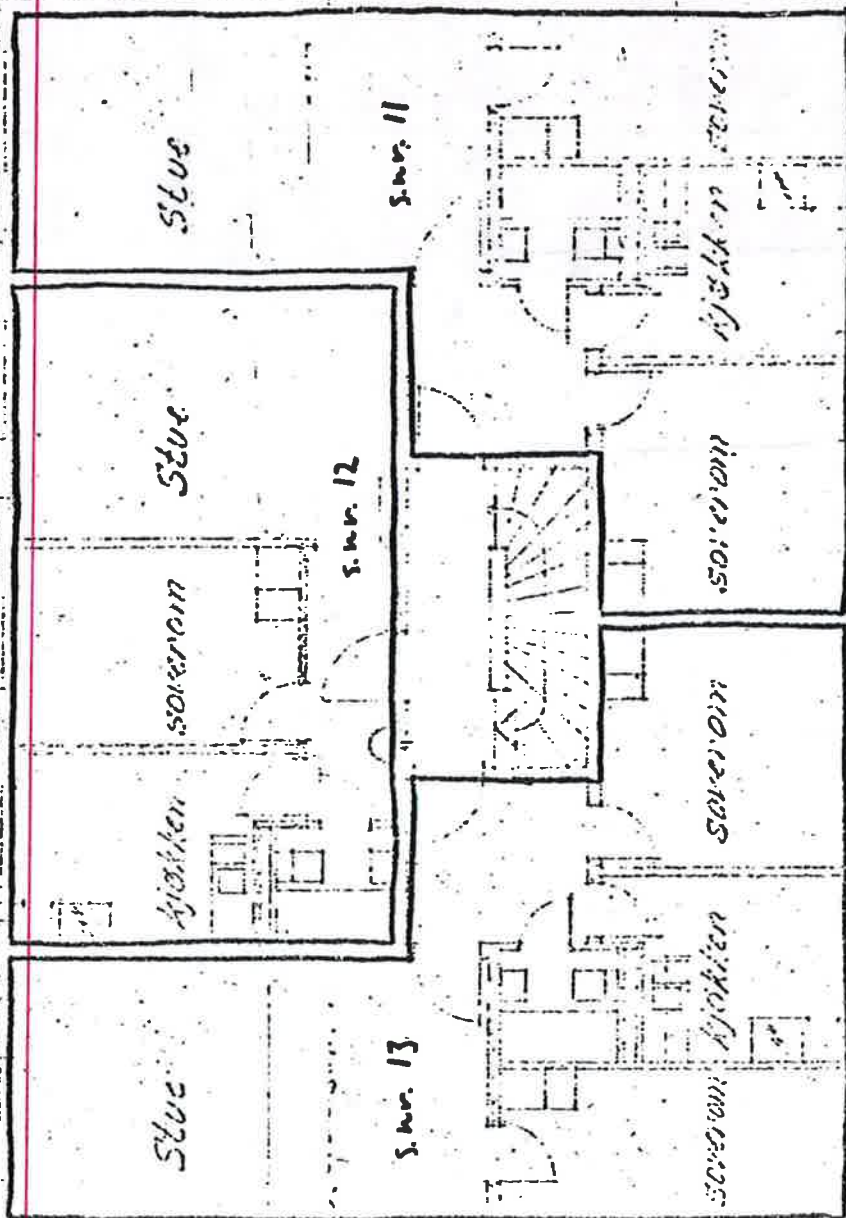
A-k nr. S

B

Kopieringsrett til
brevet + 25.

Olav Sævi

Advokat



Bærum Bygningsveset

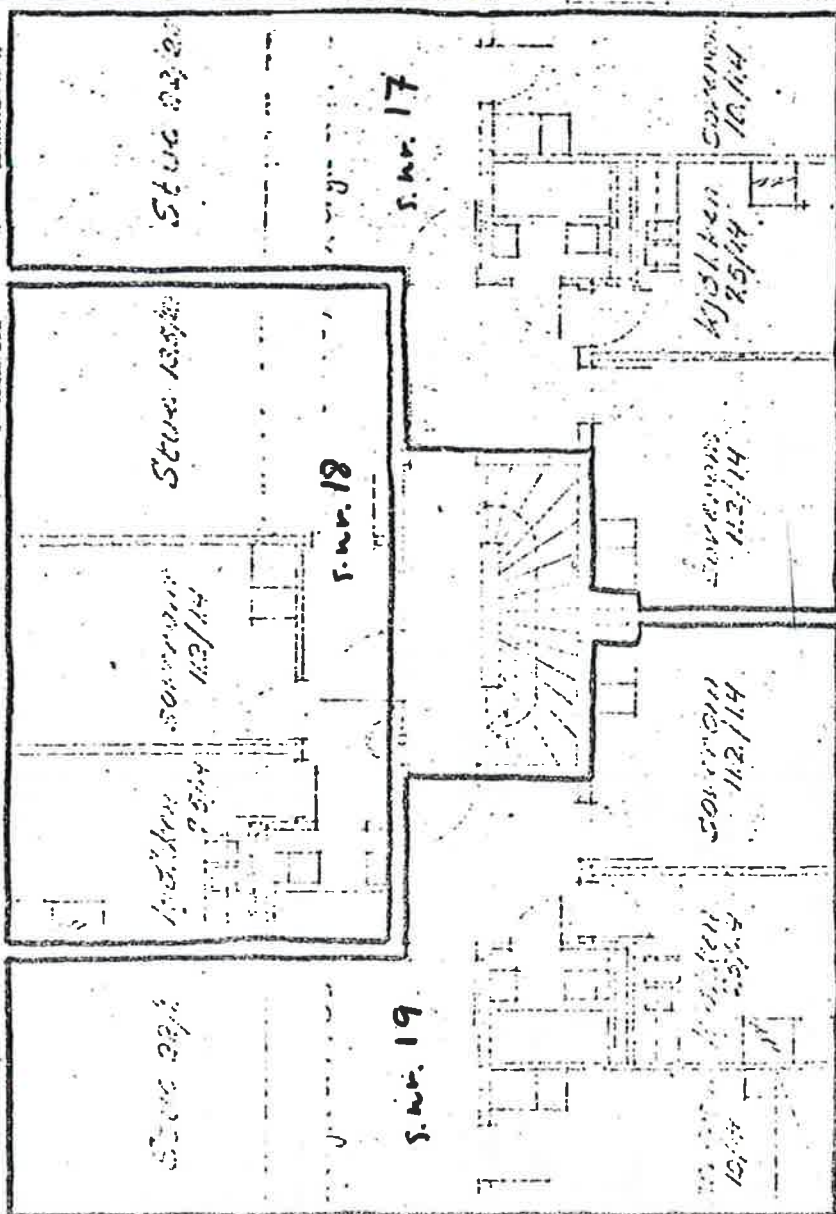
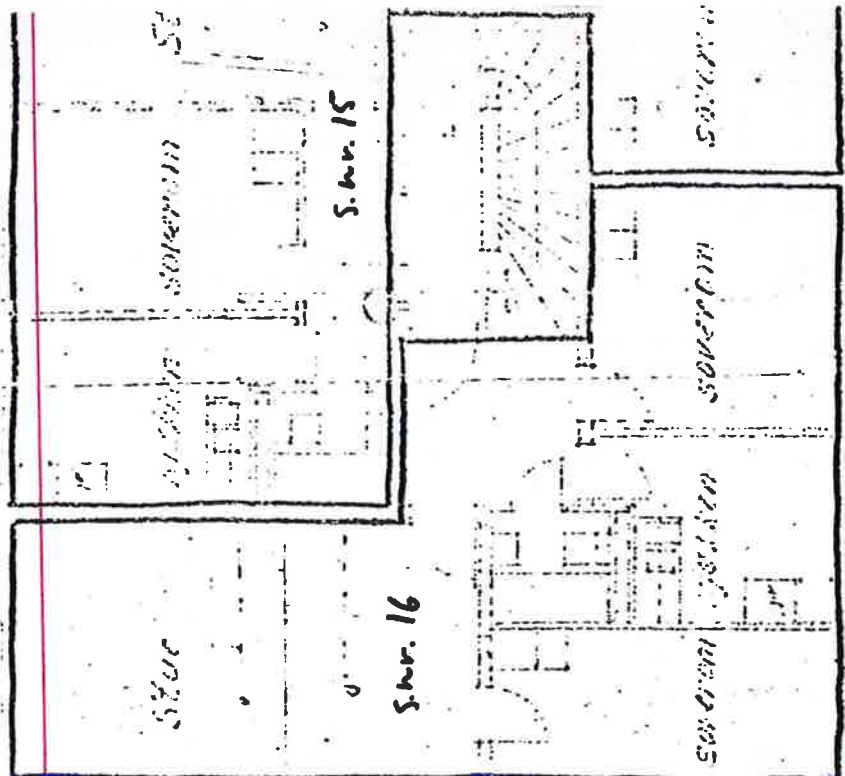
Kopierens viktigst
beholdes!
C. S. S. S. S.
Advokat

S.nr = seksjonsnr.

MICHELETS VEI 25
2. ETAGE
M 1:100

A-k-nr. 6

C



plan av 1.3.053

Bærum Byggningsvesen

Advokat

De Selthoff

Kopiering viktigst
bekreftes.

MICHELETS VEI 25

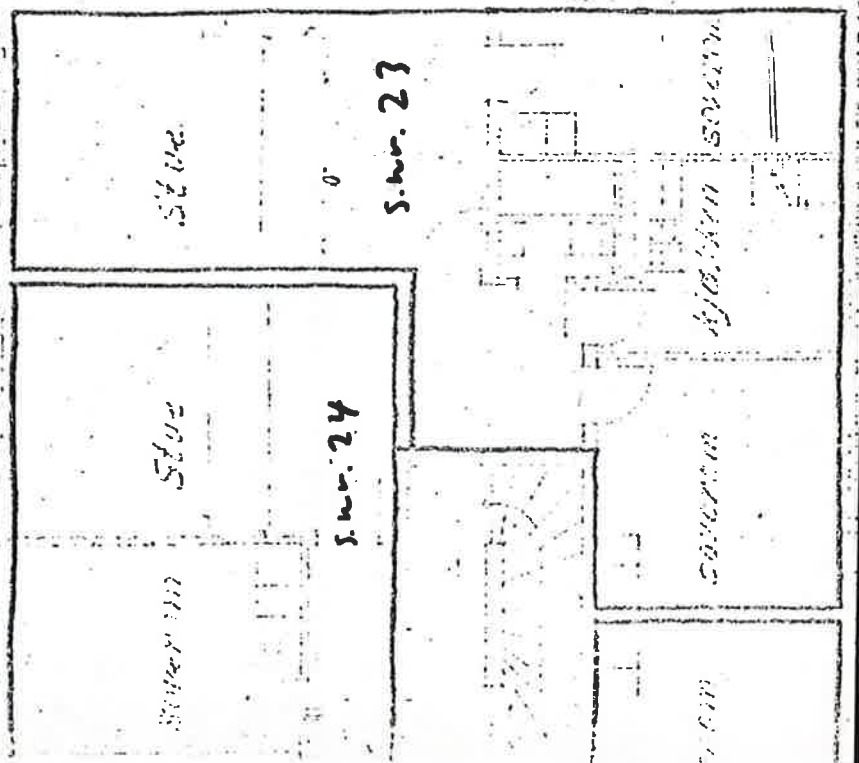
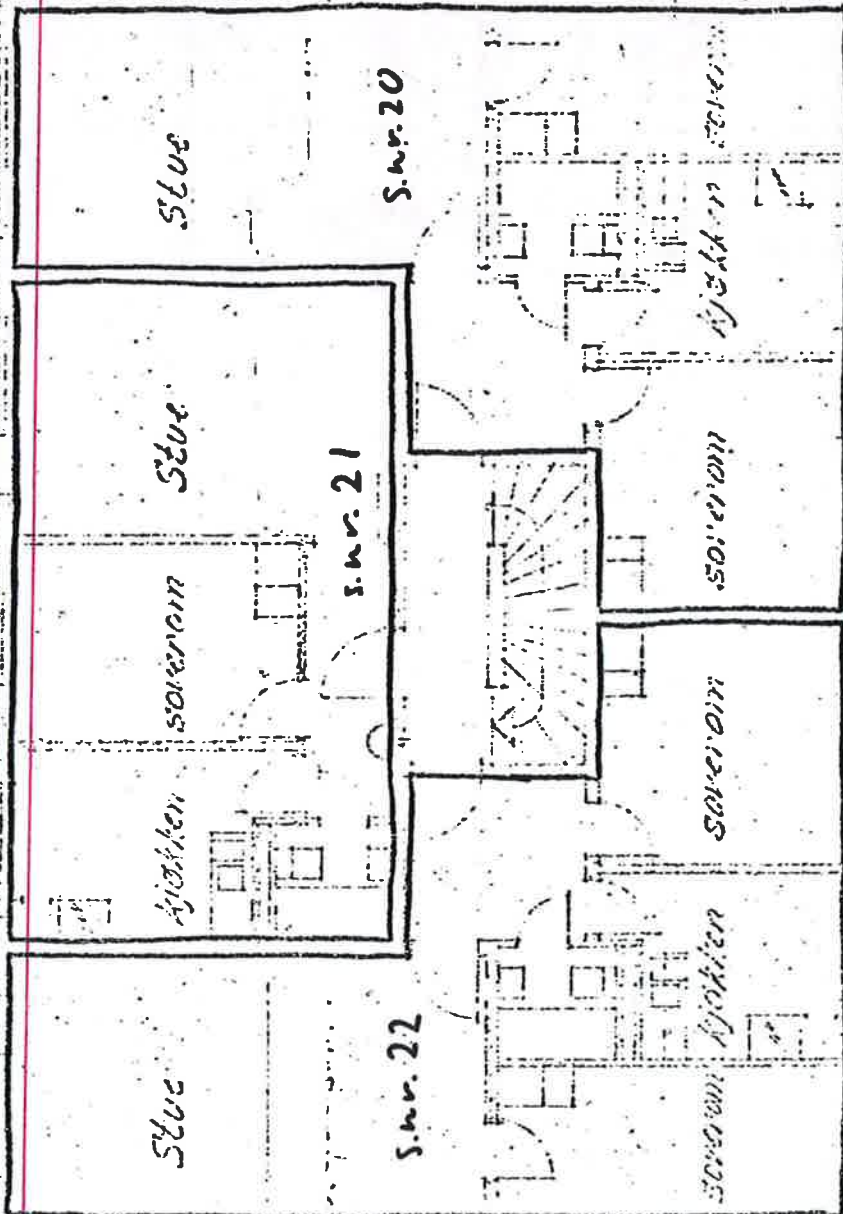
3. ETAGE

M 1:100

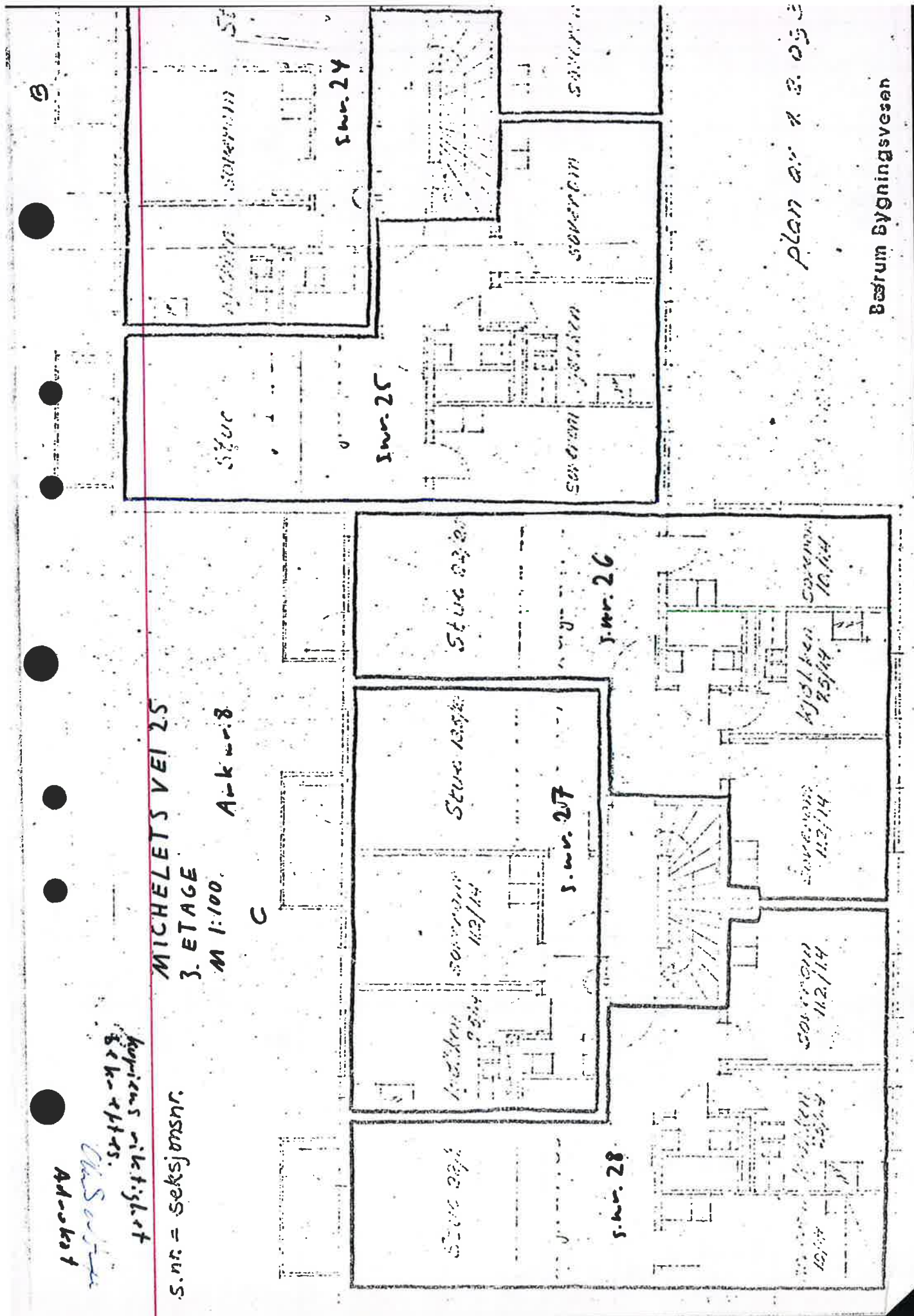
S.nr. = seksjonsnr.

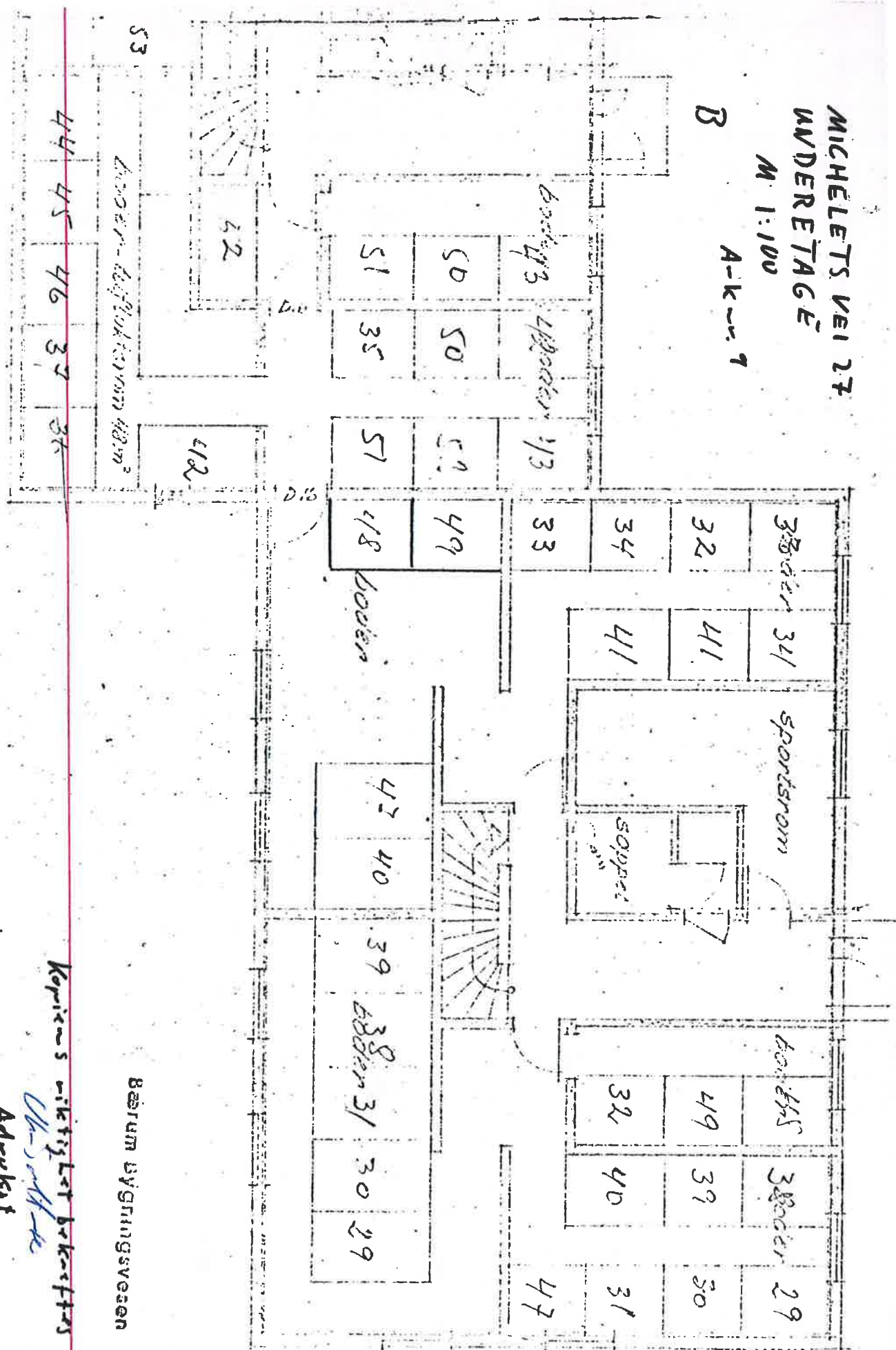
A-k nr. 7

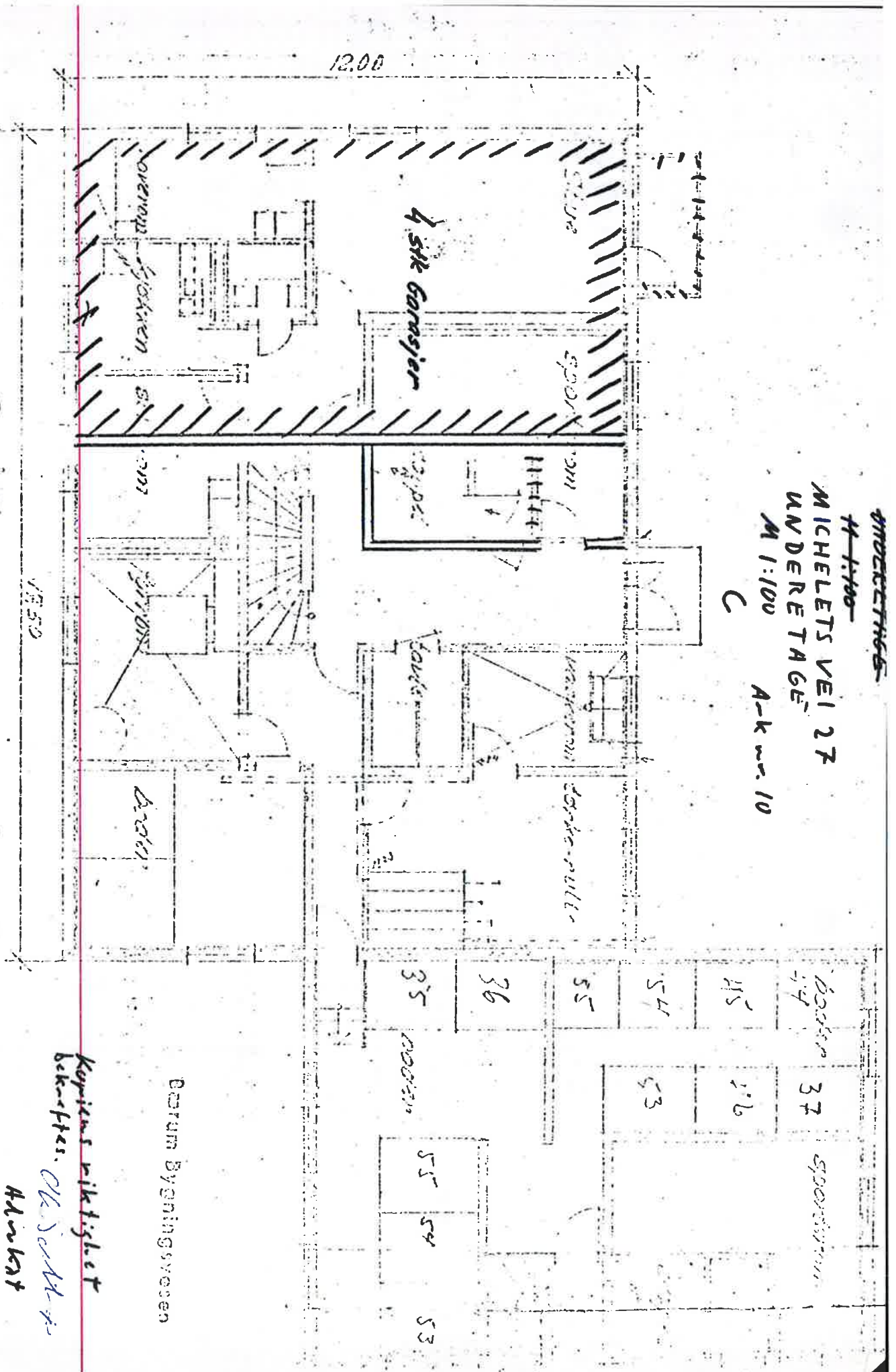
B



Borum Bygningsveseh







Kopierens viktighet
bekreftes. Ole Schalk
Arkitekt

Bærum Bygningvesen

A

Kopierings vilkårene er
bekjent til alle. Se side 10
Advokat

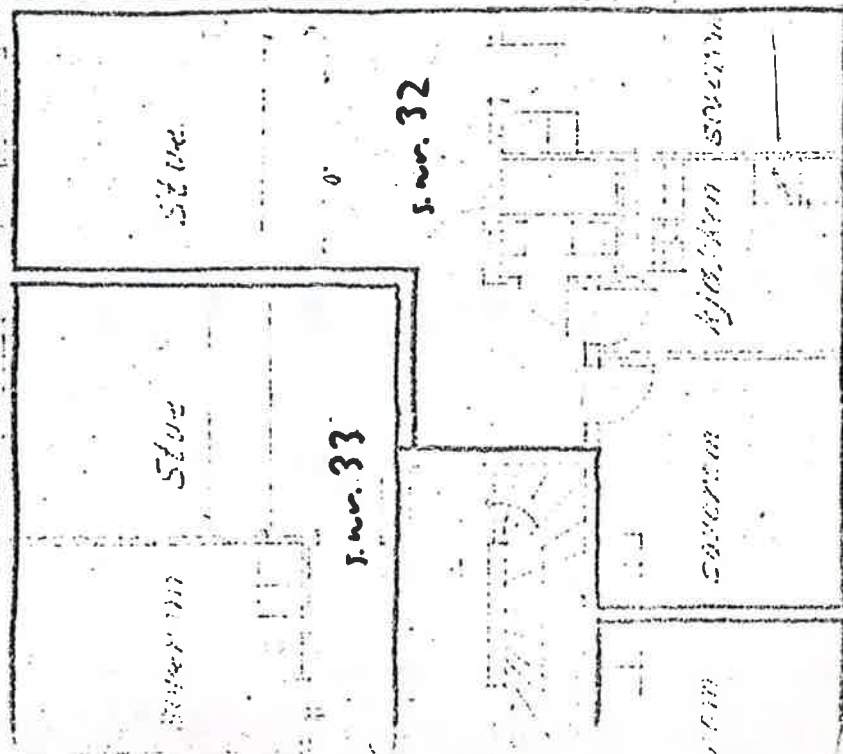
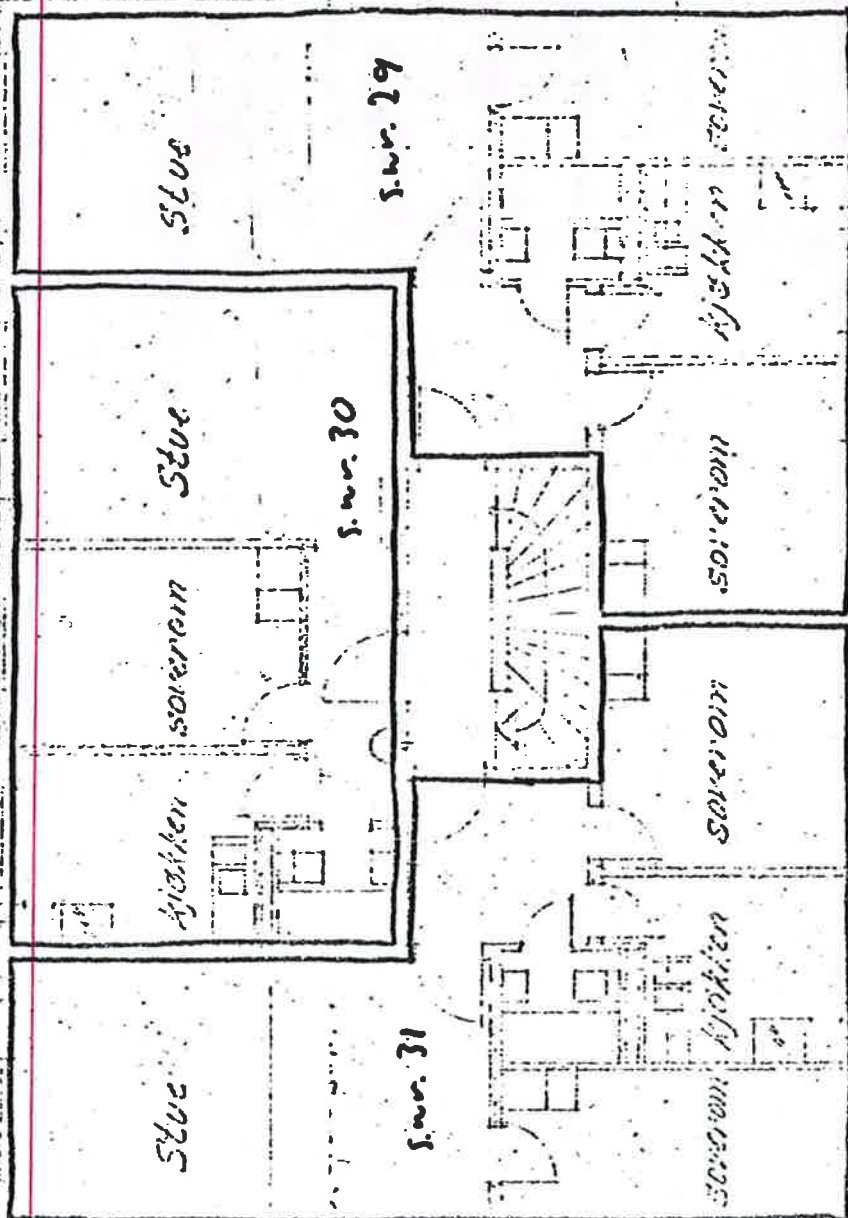
MICHELETS VEI 27

1. ETAGE

M 1:100

S.nr. = seksjonsnr. A-k m. 11

B



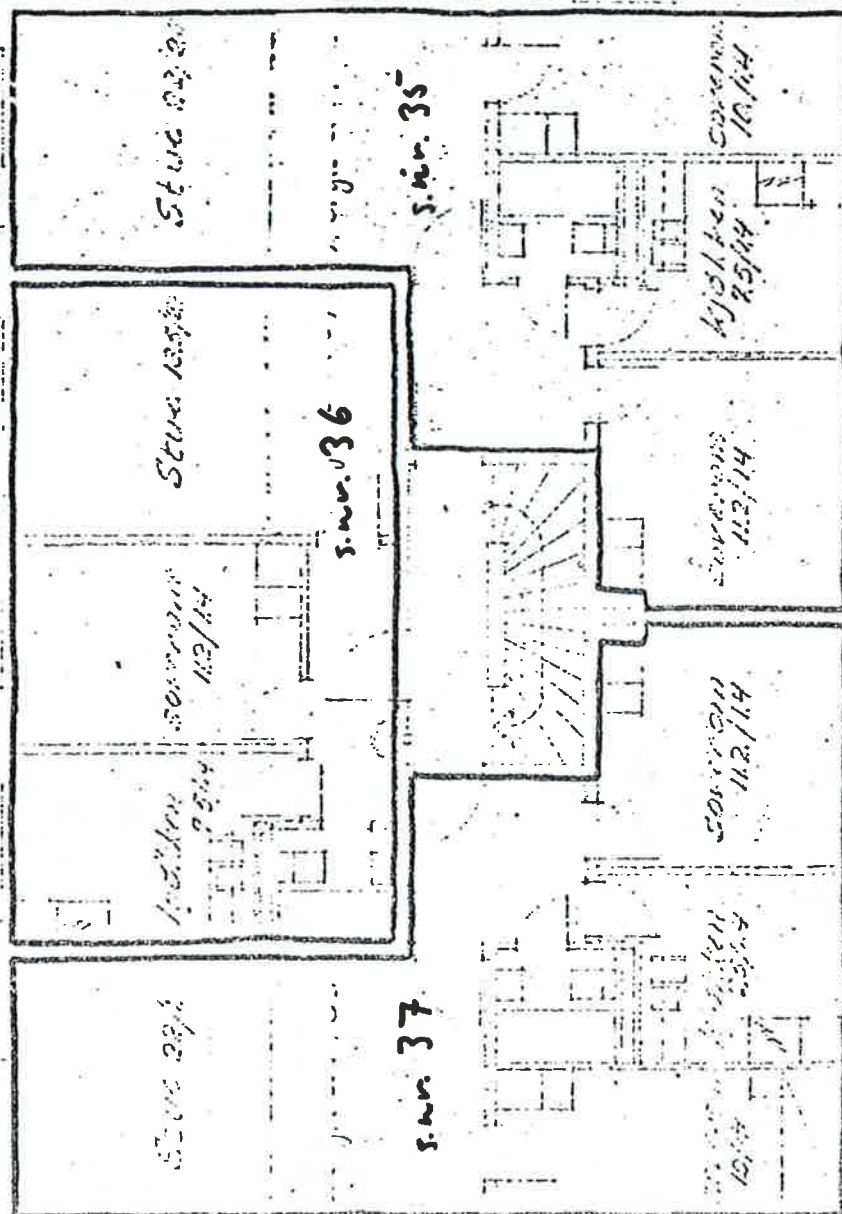
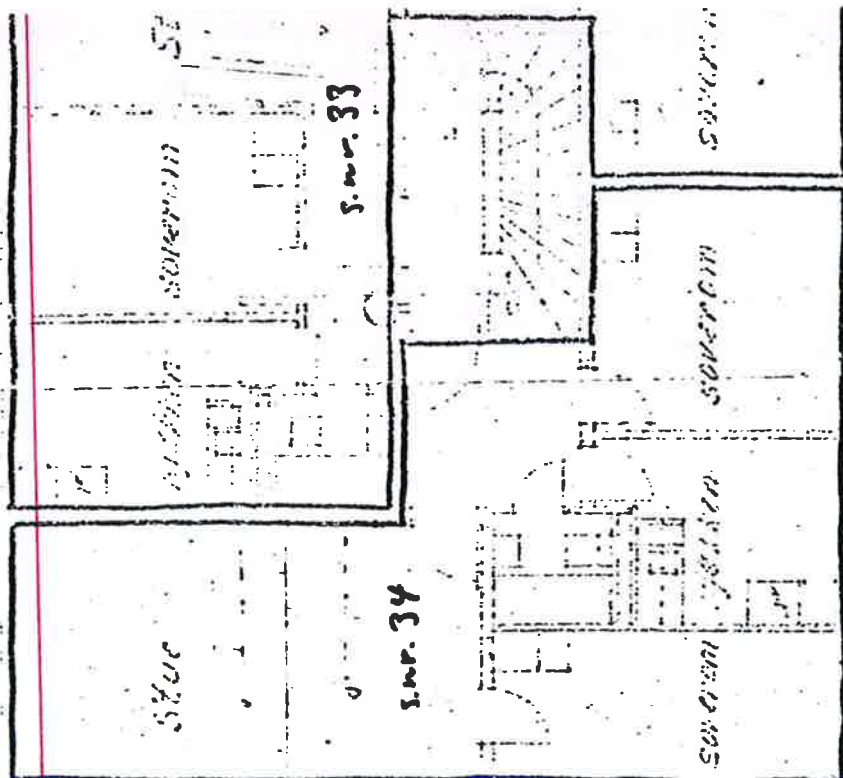
Bærum Bygningsvesen

Ad-økrat
Kjennetegn
Bak-økrat
Clausen

S.nr. = seksisjysnr

MICHELETS VEI 27
1. ETAGE
M 1:100 A-k w.12

C



plan av 1. etage

Bedrum Bygningsvesen

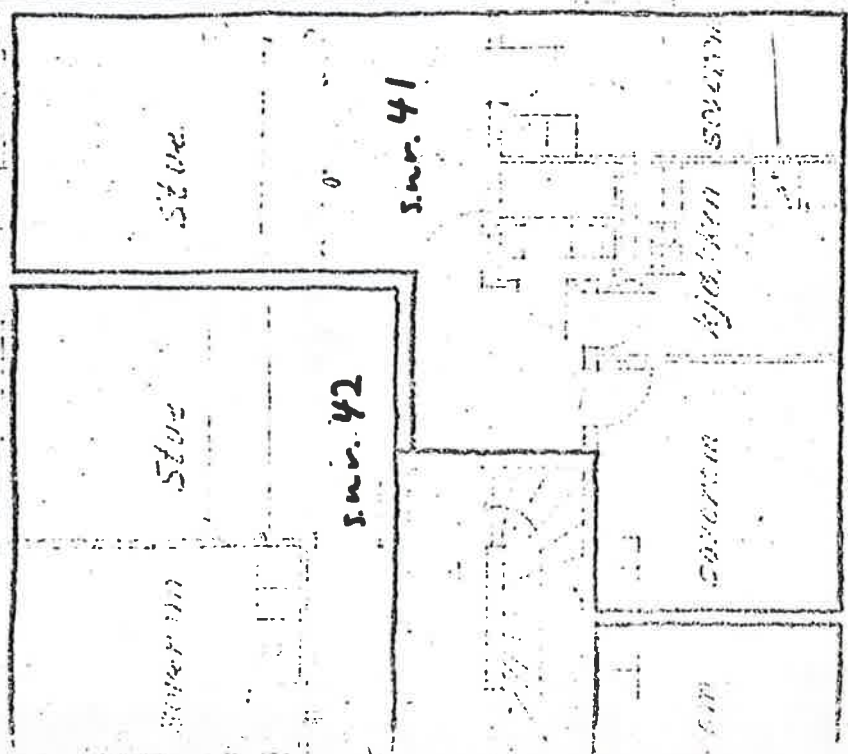
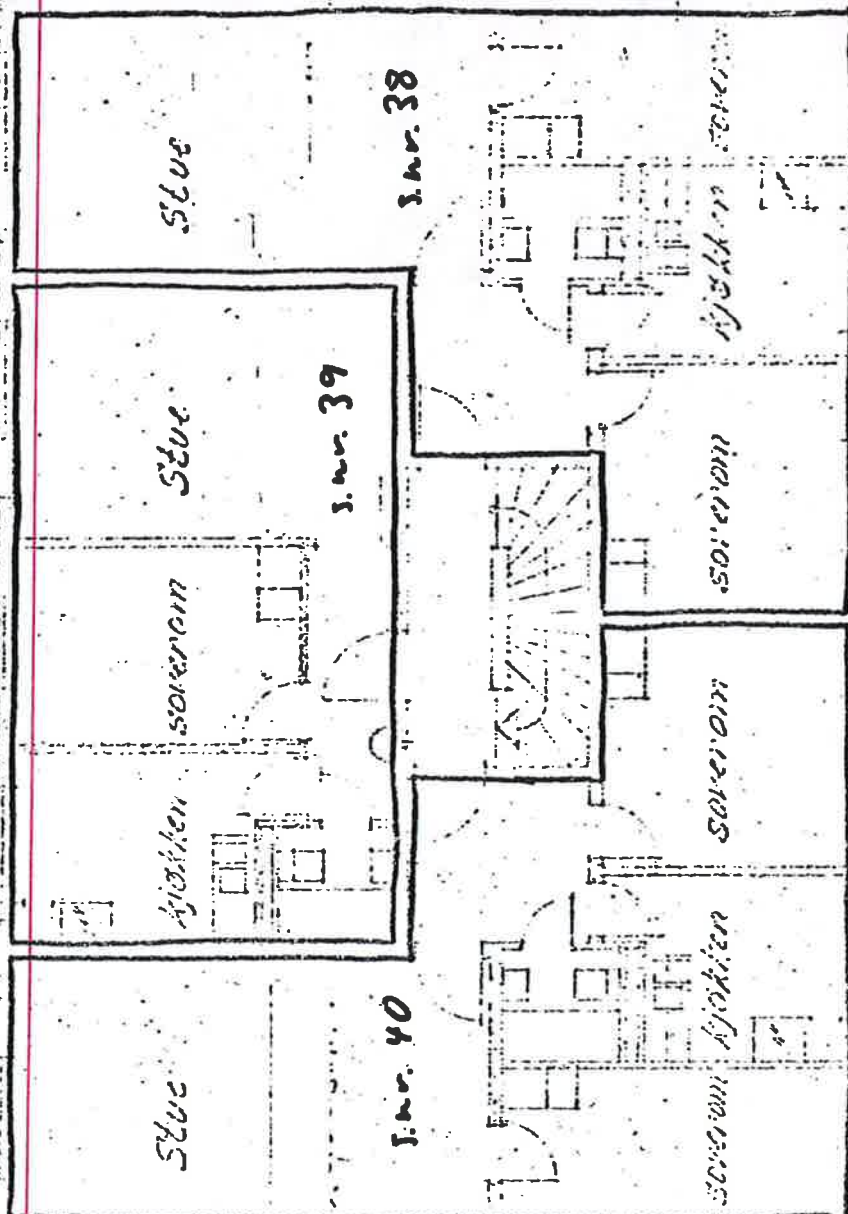
MICHELETS VEI 27

2. ETAGE

M 1:100

3. nr. = sekjónshv.

A-k-13



Barum Bygningsvesen

Kommens viktighet
bekreftes
18.10.1914
H. S. S. S.

s.nr. = seksjonsnr.

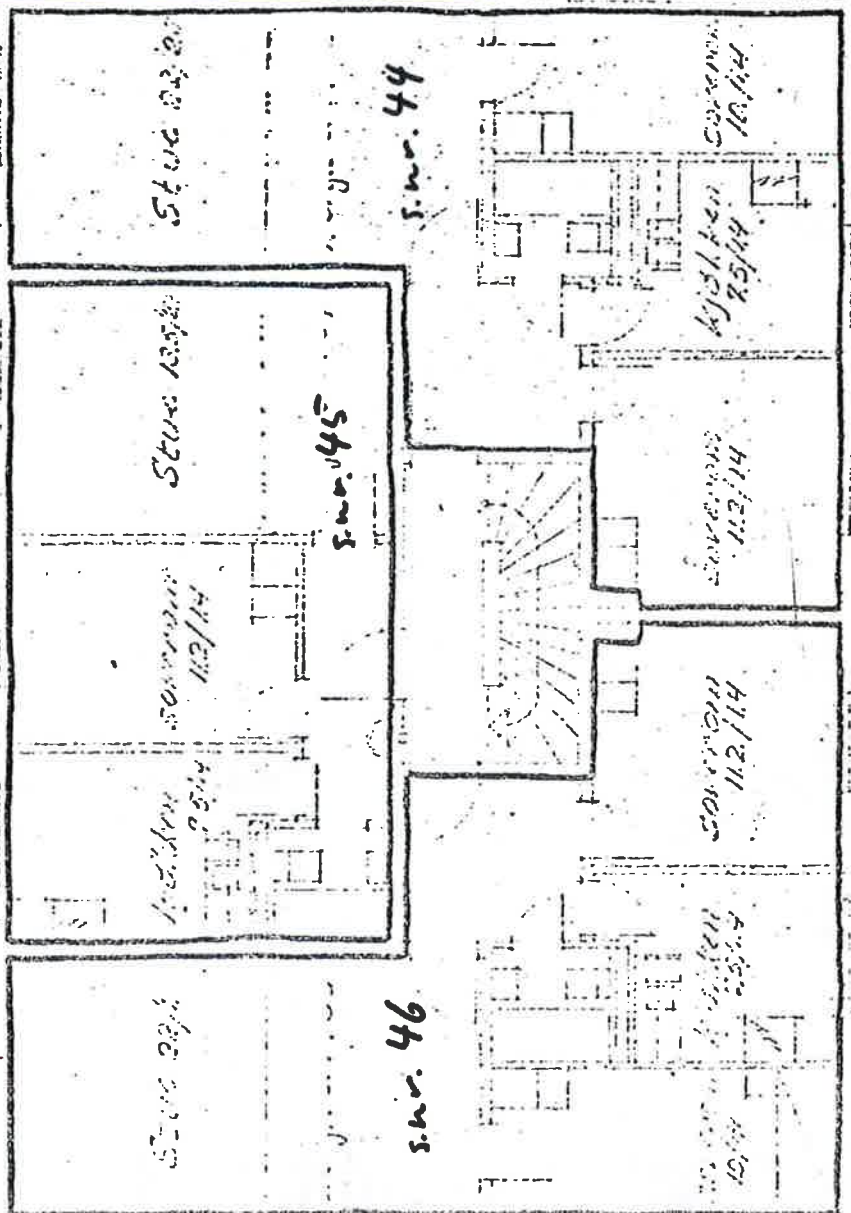
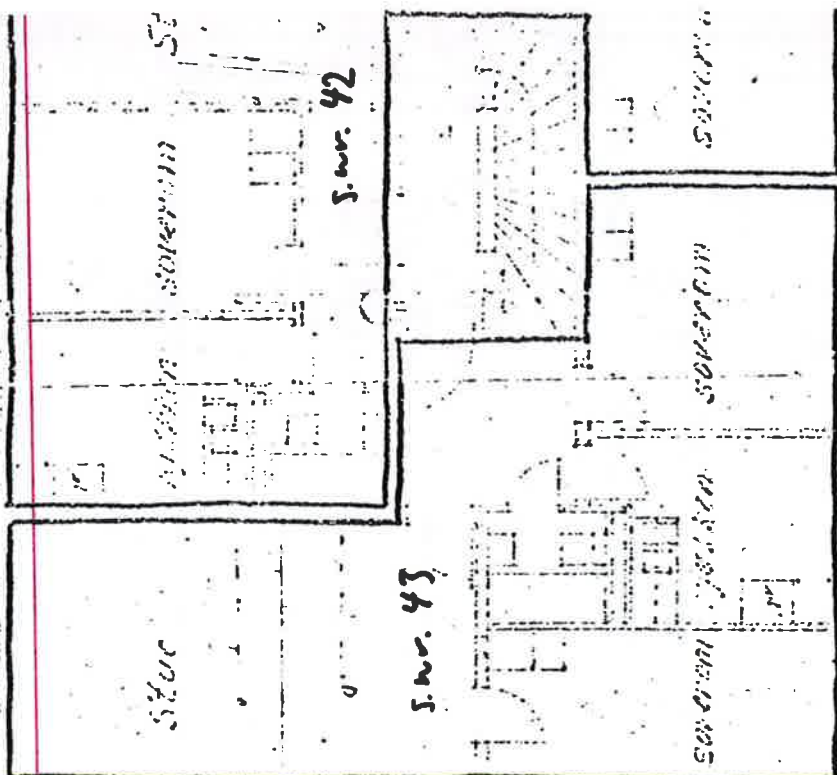
MICHELETSVEI 27

2. ETAGE

M 1:100

A-k 14

C



plan av 18.05.14

Bostum Bygningsvesen

Arkitekt

Kopieret uteliggende
bakteriell. 12.12.14

MICHELETS VEI 27

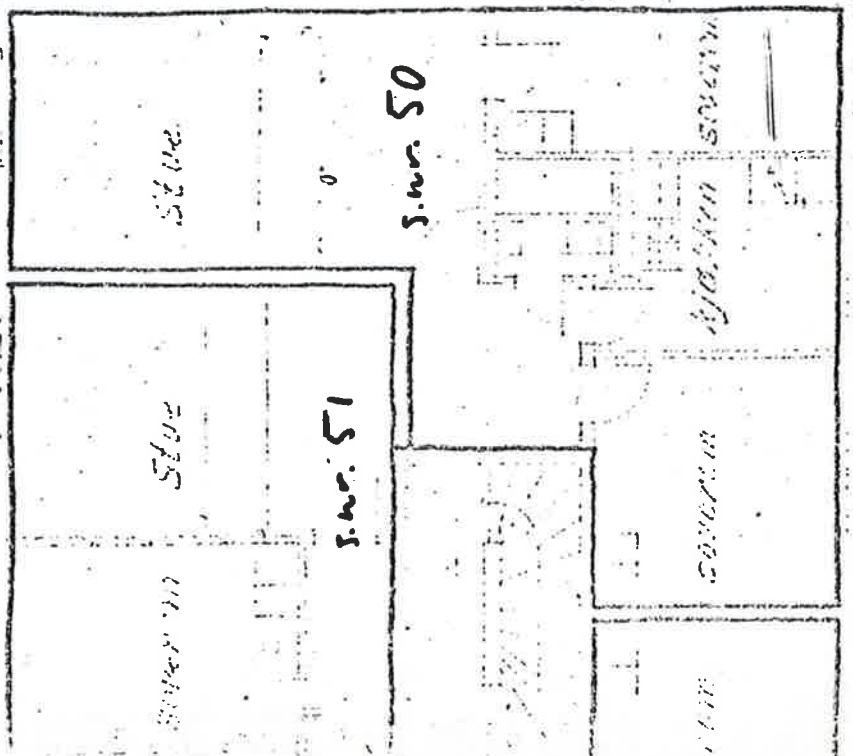
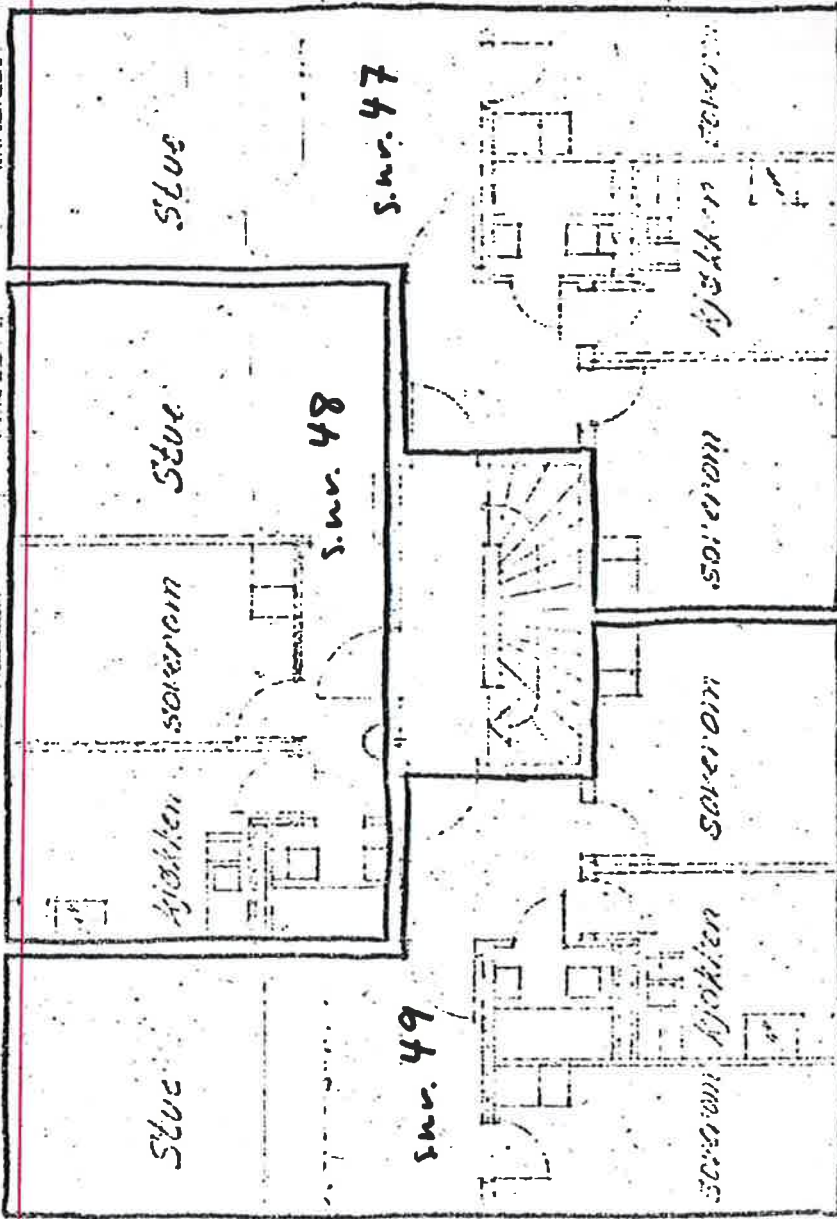
3. ETAGE

M 1:100

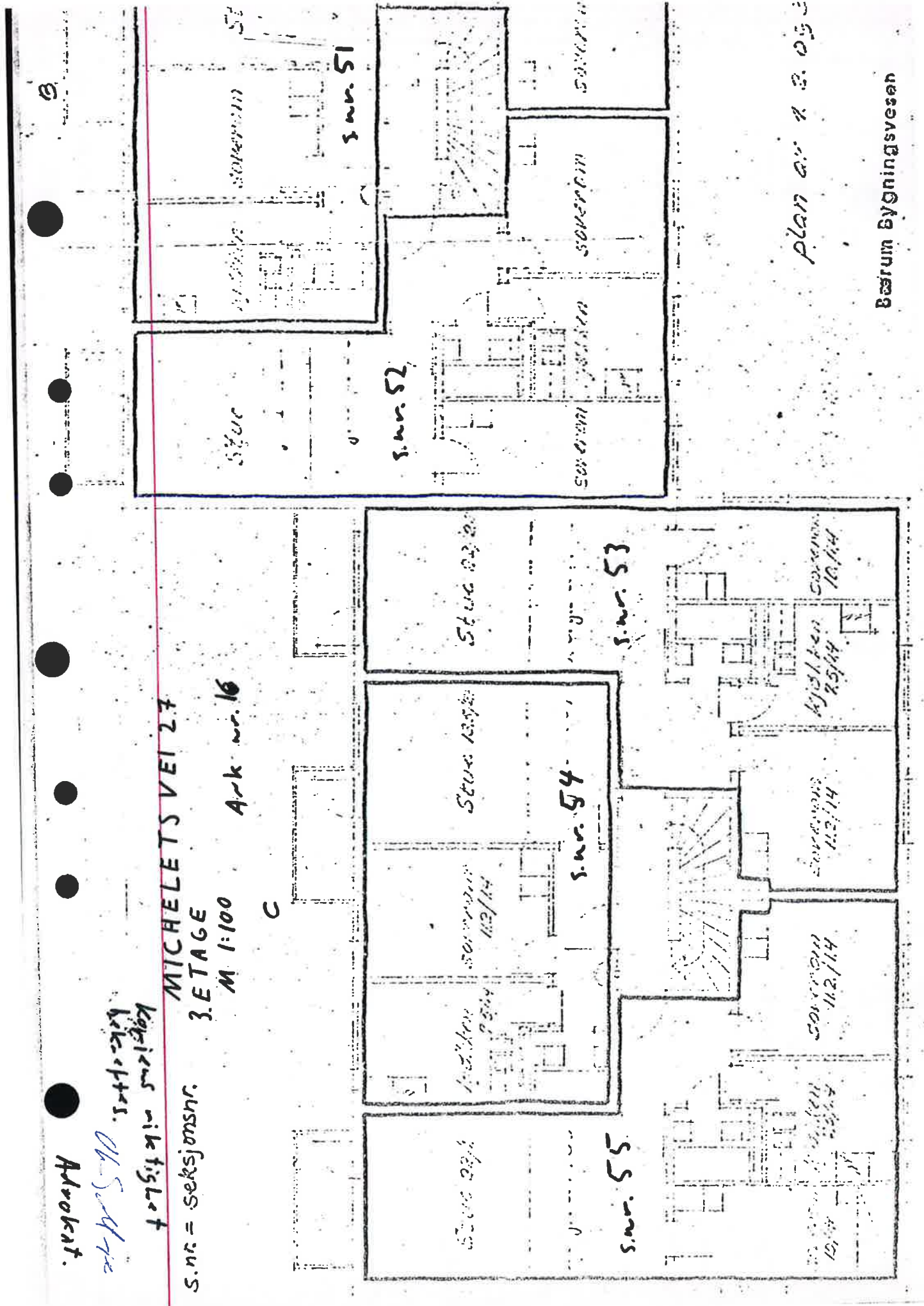
s.nr. = seksjonsnr.

A-k 15

B



Borum Bygningsveset



se i ly. dok. mapper

GARASJER

Seksjon nr. 1

Seksjon nr. 2

Seksjon nr. 3

Seksjon nr. 4

M 1:100

C

Sykkel-
bod
+
Sprøst-
bod

Waskemaskin

Soppe-pull-

34 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Bygningssvoren

Fotostatkopienes riktighet
bekreftes.
Ola Salte
Advokat.



Ma Saltørø

Advokat

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Michelets vei 25 C
1368 Stabekk
Gnr./Bnr.: 14/552
Seksjonsnr. : 19
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 69 m²

Totalt bruksareal (BRA): 69 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

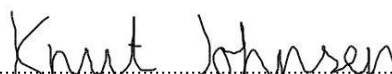
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.02.2024
Referansenummer	15052026
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0043
Hjemmelshaver/selger	Thomas Hovstein/Mie Barås
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Thomas Hovstein
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	17.02.2024 10:08

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Michelets vei 25 C
Postnummer/sted	1368 Stabekk
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	14/552
Seksjonsnr.	19
Tomt	Eiet tomt: 9526 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1961		

Byggemåte

Selveierleilighet i Boligsameiet Micheletsvei 25-27 beliggende på Stabekk, Bærum kommune. Sameiet består av 55 leiligheter og 4 næringsseksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, lekeområde, gressplen, naturtomt, trær, prydbusker og diverse beplantning.

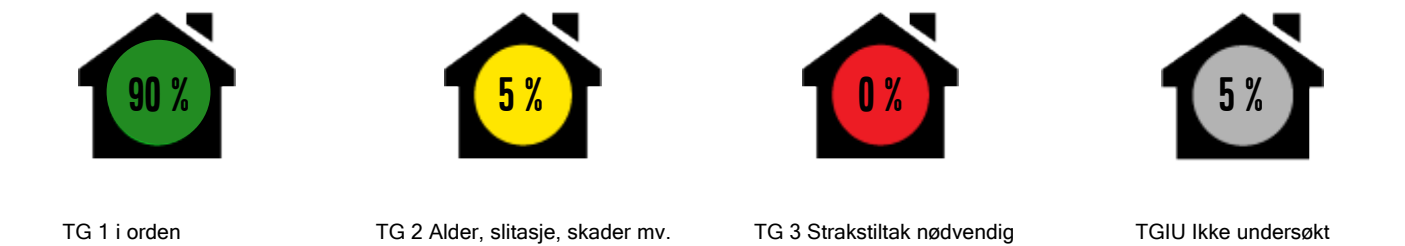
Boligbygg over 3 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malt mur. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre og tre-lags glass fra 2012. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Elektrisk gulvvarme i entré og bad.

Gjennomgående hjørneleilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en garasjeplass og to boder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	9	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	64			64	8
	Entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.				Balkong.
Underetasje		5		5	
		To boder på 3 m2 og 2 m2.			
SUM	64	5		69	8
Total bruksareal: 69 m²					

Kommentar til areal

Balkong fra stue på 8 m2 (TBA).

Boder (merket nr. 309) på 3 m2 og 2 m2 i underetasje (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom, tørkerom og sykkelrom.

Leiligheten inneholder 64 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i 2016. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i vegg over toalett. Nisjer i vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Overflater vegger	Det registreres bomlyd i to nederste veggfliser i dusjsone, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Noe ujevnheter på veggfliser i dusjsone.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Gulvflate belagt med en-stavs parkett. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2020. Benkeplate av quartzstein. Underlimt oppvaskum i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Overflater gulv	Det er registrert noe knirk på parkettgulv.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme i entré. En-stavs laminat i soverom 2. En-stavs parkett i øvrige rom. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights i entré og stue. Malt mur i øvrige rom. Slette innerdører. Skyvedørgarderobe i begge soverom. Garderobeskap i entré. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger/vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanaler.

Oppgraderinger i 2016: Lagt en-stavs laminatgulv og malt vegger i soverom 2.

Oppgraderinger i 2020: Lagt fliser og gulvvarme i entré. En-stavs parkett i øvrige rom. Montert gipsplater på samtlige yttervegger og enkelte innervegger. Malt samtlige vegger utenom soverom 2. Nye gipshimlinger med downlights i entré, stue og kjøkken.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner
--	------	---

	Overflater gulv	Noe knirk på parkettgulv i stue ved inngang til entré og soverom 2.
--	-----------------	---

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskiller av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

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

	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 8 mm i stue og ca. 2 mm i soverom 1.
--	----------------	--

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

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2017: Byttet termostatt på radiatorer.

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

	TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-----------------	---

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,34 meter takhøyde i bad. Ca. 2,42 meter i stue. Ca. 2,43 meter i entré. Ca. 2,45 meter i kjøkken. Ca. 2,51 meter i soverom 1 og ca. 2,52 meter i soverom 2.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 40A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er totalt rehabilitert i 2020.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra 2012.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 8 m2. Rekkverkshøyden er målt til ca. 98 cm.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse fakturaer vedrørende rehabilitering av leilighet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på rehabilitering av leilighet utført av Sandvika Elektro AS. Datert 05.08.2020. Samsvarserklæring på feste løse stikk i stue. Byttet bryter til dimmer og montere taklampe i soverom. Utført av BB Elektro AS. Datert 12.08.2016.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt. Signert av selger 07.02.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36240043
Adresse	Michelets vei 25 C		
Postnr.	1368	Sted	Stabekk
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år 6mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	85050727
Selger 1 Fornavn	Thomas	Etternavn	Hovstein
Selger 2 Fornavn	Mie	Etternavn	Barås

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 Vannlekkasje i dusjsone bad oppdaget 2016. Total rehabilitering og oppbygging av nytt bad utført av fagfolk etter avdekking 2016.

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 Fornebu VVS, Murmester og takstmann Ståle Fenstad, Murmester Nils Berg, BB Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fornebu VVS: Rørleggerarbeid. Murmester og takstmann Ståle Fenstad + Murmester Nils Berg: Membran, mur og flisarbeid. BB Elektro AS: alt av el.installasjon. Arbeid utført i juli/august 2016.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Murmester og takstmann Ståle Fenstad og Fornebu VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fornebu VVS: Bytte av samtlige rør og sluk. Murmester og takstmann Ståle Fenstad: Tettesjikt og membran. Arbeid utført juli/august 2016.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Faktura og fotodokumentasjon av utført arbeid medfølger

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 Fornebu VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vannrør og avløp byttet på bad i 2016. Vannrør og avløp på kjøkken byttet i 2020.

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 Ikke relevant
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar 2016: Fukt påvist i vegg til dusjsone bad i forbindelse med vannlekkasje. Tester gjort av Humid AS før oppbygging av nytt bad.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Pro Bygg AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Etterisolering, ny fasade, nye terrasser og vinduer i regi sameiet i 2012.
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 Sandvika Elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Alt elektrisk i boligen byttet i forbindelse med totaloppussing i 2020.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utført av Sandvika Elektro
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar DLE utførte kontroll av boligen, men dette var på gammelt anlegg, før oppussing.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Via sameiet
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sameiets eiendom grenser mot E-18 som er under bygging. Dette påvirker ikke leiligheten.
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar På grunn av inflasjon er det planlagt regulering/økning av felleskostnader i 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ventiler på radiatorer i boligen ble byttet i 2016/2017. Samtidig ble radiator på begge soverom fjernet. Røropplegg er tilstede for å enkelt kunne sette inn nye radiatorer. Rør kan som et alternativ fjernes. På terrasse er det lagt systemgulv; 60x60cm fliser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Arkivsak ID: 07/16354
J.post ID: 12/148092

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	29.08.2012	2699/12

Adresse - Tiltak: Michelets vei 25 og 27 A - B – C - tilleggisolering langfasader og nye balkonger
Gnr/Bnr: 14/552 Mottatt: 06.07.2012
Tiltakshaver: SE Michelets vei 25/27 Mangelbrev:
Ansvarlig søker: Arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen Komplet: 06.07.2012

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Balco AB NUF	1696966
Kontrollerklæring - Bo Bedre Entreprenør AS	1696967

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

Aud Frøystein
fungerende bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler

28/7-42.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Michelets vei 25 A-B-C

2019-02

101-50.

270768

28/7-42.

Boligtilett

Børnebureauet Boligeelskap 7 B/B

Arkitekt Christen Sundt

Byggher Laila Jensen

Byggher Laila Jensen

Eierskifteopplysninger Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Gnr. 14 bnr. 552 snr. 19 i Bærum kommune

Eier: Mie Barås, Thomas Hovstein

Adresse: Michelets vei 25C, 1368 Stabekk

Felleskostnader

Felleskostnader	kr	4 253
Totalt pr mnd:	kr	4 846

Det sendes ut en faktura med forfall den 20. i hver måned,

Neste termin forfaller: 20. februar

Fellesutgiftene ble sist justert 01.01.2024

Hva er inkludert i andel fellesutgifter?

Felleskostnader inkluderer;

Se utdrag fra sameiets vedtekter nedendfor.

Fra sameiets vedtekter § 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform:

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den første i hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Gjeld / formue

Seksjonens andel av fellesformue: kr 32 340 per 07.02.2024

Seksjonens andel av fellesgjeld: kr 189 258 per 07.02.2024

Långiver: OBOS-banken. Lån nummer 9820.73.69462

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.

Årlig rentesats: 7,05% (nominell rente).

Dato siste termin: 30.06.2038

Sameiets fellesgjeld:

9 558 001 per

07.02.2024

Er det tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld? *Nei*

Kan seksjonseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelt usolgte enheter? *For ansvar ved mislighold se eierseksjonsloven.*

Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode; hvor lang er perioden og hva blir felleskostnadene etter opphør av den avdragsfrie perioden? *Ikke aktuell*

Forsikring

Navn på sameiets forsikringsselskap og polisenummer: Gjensidige Forsikring ASA, polise 85050727.

Neste termin forfall:

04.01.2024

Garasje/parkering

Seksjonseierne og sameiet disponerer garasjeplasser og parkeringsplasser.

- 4 garasjeplasser som egne næringsseksjoner.
- 40 parkeringsplasser som fellesareal.

For leie av fast plass, må styret kontaktes for å settes på evt. Venteliste. Seksjonseiere går foran leietakere på ventelisten. Ønsker du parkering anbefales det å gi beskjed så fort som mulig slik at man blir satt opp på listen.

Vanlig parkeringsplass koster per dags dato 0. Leie av plass med lademulighet til el-bil koster kr 3600 per år. Bruk av strøm knyttet til el-bil lading faktureres hver enkelt bruker.

Sameiet har ingen ekstra parkeringsplasser til gjester per dags dato.

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? *Det er ikke tillatt med hund eller utekatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.*

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer

Foreligger det planer om påkostninger/utbedringer i sameiet, og vil dette i så tilfelle medføre økninger av fellesutgiftene eller ytterligere låneopptak for sameiet?

Ingen per dags dato.

Foretatt påkostninger de senere år

Hvilke vedlikeholdsarbeider er utført i sameiet i den senere tid?

Fasadene er pusset opp i 2012.

Nye elbil ladere 2020.

Nytt felles el anlegg til blokkene og stigeledninger i 2019

Reguleringsmessige forhold

Eventuelt er det andre spesielle forhold kjøper bør gjøre oppmerksom på ved leiligheten, sameiet eller reguleringsforhold i området. Har sameiet mottatt nabovarsel?

E18 utbygging generelt.

Statens vegvesens skal bygge støyskjerm bak Michelets vei 25.

Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.

Foreligger det andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale?
Nei.

Er det noe annet megler burde vite om som kan ha betydning for en ny kjøper?

Ikke aktuell.

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Godkjennelse av ny kjøper

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler ellersameiets vedtekter.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Foretaksregistret

Boligsameiet Micheletsvei 25/27, org.nr. 875 488 902, er registrert i foretaksregisteret.

Gebyrer

Eierskiftegebyr kr. 6.385,-

Innhenting av opplysninger kr. 4.650,-

Evt. andre gebyrer kr. Ingen

Styret

Styreleders navn: Henrik Jørpeland Terjesen

Tlf: 90914942

E-post: henrik.terjesen@gmail.com

Har sameiet egen vaktmester?

Sameiet har avtale med ekstern vaktmester.

Hjemmeside: micheletsvei25og27.no

Dato: 07.02.2024

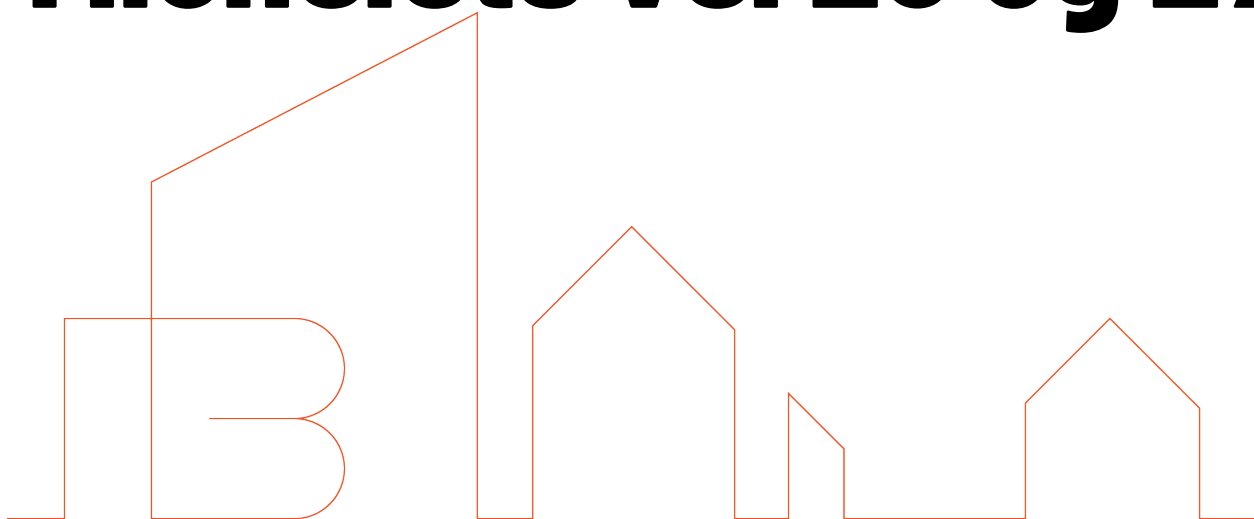
Sign: Camnilla Sophie Lund



Ekstraordinært årsmøte 13. juli 2023

- Innkalling
- Sak

Michelets vei 25 og 27



Styrets oppgaver

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Michelets vei 25 og 27.

**Velkommen til ekstraordinært årsmøte, torsdag 13. juli, kl. 19.00 på
Oslofjord Folkehøgskole**

Innkallingen inneholder en sak som omhandler at Statens Vegvesen skal bygge støyskjerm bak Michelets vei 25.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
I BOLIGSAMEIET MICHELETS VEI 25 OG 27**

**Dato: 13. 2023 kl. 19:00
Sted: Oslofjord Folkehøgskole**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) INNKOMNE FORSLAG

- Avtale om støyskjerm som Statens Vegvesen skal bygge bak Michelets vei 25.
-

Med vennlig hilsen for styret

Stabekk, 5. juli 2023

Henrik Terjesen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Innkomne forslag
- Innstilling fra sameiets advokat
- Kart for avtale forslag 1 og 2. (i pdf i mail)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

2. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1

Avtale med Statens Vegvesen, bygging av støyskjerm bak Michelets vei 25

Styret har i flere år vært i dialog med statens vegvesen ang. at det skal bygges støyskjerm inn på vår tomt. Denne støyskjermen vil ikke være til nytte for boligsameiet, men Michelets vei 23. Vegvesenets utredninger viser at det ikke vil være hensiktsmessig med støyskjerm for oss da vi har et kontor bygg mellom oss og nye E18. Dette fugerer i praksis som støyskjerm for oss.

Vi har endelig kommet frem til en avtale som vi mener er fordelaktig for sameiet. Styret har i forhandlingene med statens vegvesen mottatt en mengde avtaleforslag. De siste avtaleforslagene er vedlagt, hvor Avtalealternativ nr 3 er det siste og beste forslaget etter styrets og sameiets advokats mening.

Først noen punkter som er greit å vite om:

- **Første utkast til avtale vi fikk fra statens vegvesen, var erstatningen/salgsum satt til totalt ca 200.000.-, og innebar at vi måtte da selge deler av tomten vår bak nr 25 og de ville hugge alle trær/beplantning mellom nr 25 og nr 23.**
- Statens Vegvesen vil ha full rett til å utdøve ekspropriering siden støyskjermen er en del av reguleringsplanen hvis vi ikke inngår en avtale.
- **Det vil ikke være noen mulighet til å stoppe ekspropriering rettslig.**
- Hvis vi hadde gått veien om ekspropriering ville retten bestemt erstatnings summen vi skulle få. Denne kunne da i værste tilfelle ha blitt satt til kroner 0.- og dette har skjedd det i tilsvarende saker i forbindelse med ny E18.
- Hvis vi hadde kjørt saken rettslig, ville vi ikke ha påvirkningsmuligheter for å bevare mest mulig beplantning bak nr 25.
- Vi har fått Vegvesenet med på å bevare et stort antall av tærene bak 25 gjennom forhandlinger.
- **Vi har så godt som mulig fått styrets ønsker innfridd i Avtalealternativ 3.**
- Vegvesenet planlegger oppstart av arbeidet 1. aug og ferdigtilling innen årsslutt. (Dessverre ingen garantier om dette)
- **Erstatningssummen må sees på som en rund sum (710.000.-), ettersom det krevde litt kreativt håndverk å få godkjent en så høy sum internt i Statens Vegvesen.**
- De siste avtaleforslagene ligger vedlagt, men for de som ikke ønsker å gå i dybden på saken holder det å lese uttalelsen fra advokaten vår og Avtale alternativ 3.
- **I Avtale alternativ 3 selger ikke sameiet noe av tomten vår.**
- Styret er klar over at dette møtet kommer i ferien for folk og at det er på kort varsel. Dette er pga. tidsfrister statens vegvesen har med oppstart av prosjektet.
- Varslingsfristen for et ekstraordinært årsmøtet er 3 dager.
- **Statens Vegvesen dekker alle advokat utgifter hvis vi går for Avtale alternativ 3. Så summen på erstatningen blir i så tilfelle 710.000 + advokatutgifter.**
- I innkallingen ligger Avtale alternativ 3. De resterende avtaleforslagene ligger som vedlegg i innkallingsmailen. De inngår i mail da det ikke ble oversiktlig når vi prøvde å ta de med her.
- **Med tanke på den kort tidsfrist vil det være mulig å ringe styreleder Henrik Terjesen på tlf 90914942 hvis man skulle ha noen spørsmål eller ønsker å gi videre en fullmakt for stemming på møtet.**

Henstilling fra vårt advokat kontor BRÆKHUS:

1. Tilbud om kjøpekontrakt iht. reguleringsplan

- SVV gis rett til å midlertidig bruke 537 kvm av sameiets eiendom.
- SVV fjerner noe vegetasjon fra sameiets eiendom i forbindelse med etablering av midlertidig anleggsvei og støyskjermen. Anleggsveien er markert på gresset og den vegetasjonen som befinner seg innenfor markeringene vil fjernes. Store trær som må fjernes er markert med kryss.
- SVV kjøper 313 kvm av sameiets eiendom (arealet medgår til støyskjerm)
- SVV betaler til sameiet totalt kr. 716 500,-
- SVV betaler 650 000,- ved signering av kjøpekontrakten, og utbetaler resterstatning når arealet er endelig oppmålt.
- **Tilbudsfrist 31. juli 2023.** SVV ber om tilbakemelding dagen etter avholdt ekstraordinært årsmøte.

2. Tilbud om kjøpekontrakt, utvidet ekspropriasjon

- SVV gis rett til å midlertidig bruke 537 kvm av sameiets eiendom.
- SVV fjerner noe vegetasjon fra sameiets eiendom i forbindelse med etablering av midlertidig anleggsvei og støyskjermen. Anleggsveien er markert på gresset og den vegetasjonen som befinner seg innenfor markeringene vil fjernes. Store trær som må fjernes er markert med kryss.
- SVV kjøper 713 kvm av sameiet (arealet til støyskjerm + arealet bak støyskjermen mot E18)
- SVV betaler til sameiet kr. 816 500,-
- Differansen fra tilbud 1, kr. 100 000, knytter seg til utvidet kjøp av arealet bak støyskjermen
- **Tilbudsfrist 31. juli 2023.** SVV ber om tilbakemelding dagen etter avholdt ekstraordinært årsmøte.

3. Avtale om plassering av støyskjerm og bruk av anleggsbelte

- SVV gis rett til å plassere støyskjerm på sameiets eiendom og nødvendig adkomst for senere vedlikehold av støyskjermen, samt rett til midlertidig anleggsvei ifm. bygging.
- Rettigheten til å ha støyskjerm og adkomst til denne tinglyses på sameiets eiendom
- Sameiet avgir ikke noe areal til statens vegvesen
- SVV fjerner noe vegetasjon fra sameiets eiendom i forbindelse med etablering av støyskjermen. Anleggsveien er markert på gresset og den vegetasjonen som befinner seg innenfor markeringene vil fjernes. Store trær som må fjernes er markert med kryss.
- SVV betaler til sameiet kr. 710 000,-
- **Tilbudsfrist 14. juli 2023**

4. Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

- SVV gis rett til å tiltre (starte arbeidene) på sameiets eiendom for å bygge støyskjerm
- SVV gis rett til å bruke både arealene som skal erverves permanent og midlertidig, totalt 850 kvm
- Avtalen innebærer en garantert minsterstatning på kr. 500 000,-. Hvorvidt sameiet har krav på ytterligere erstatning skal avgjøres ved rettslig skjønn i Ringerike, Asker og Bærum tingrett. Retten kan ikke fastsette en lavere erstatning enn den garanterte minsterstatningen.
- Sameiet får dekket nødvendige kostnader til juridisk og teknisk bistand ved gjennomføring av skjønnet i tingretten.
- **Tilbudsfrist 31. juli 2023**

5. Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn for midlertidig bruk av eiendommen

- Gjelder kun midlertidig bruk av eiendommen
- Sameiet får en garantert minsterstatning på kr. 500 000,-. Hvorvidt sameiet har krav på ytterligere erstatning skal avgjøres ved rettslig skjønn i Ringerike, Asker og Bærum tingrett. Retten kan ikke fastsette en lavere erstatning enn den garanterte minsterstatningen.

- Bakgrunnen for at SVV har sendt dette tilbudet er at de mener det ligger innenfor styrets kompetanse å inngå denne avtalen, fordi avtalen ikke innebærer permanent avståelse av sameiets eiendom, kun midlertidig bruk. Vi er uenig med SVV og mener at en eventuell godkjenning av avtalen må vedtas av årsmøtet med minst 2/3-flertall jfr. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a).
- **Tilbudsfrist 14. juli 2023**

Vårt råd:

- Først og fremst er vårt klare råd til årsmøtet at sameiet inngår en av avtalene med statens vegvesen. Vår prioritering av hvilke av avtalene sameiet bør inngå følger nedenfor.
- Grunnen til at vi anbefaler sameiet å inngå avtale med statens vegvesen er at alternativet er å gjennomføre ekspropriasjonsskjønn i tingretten uten noen garantert erstatning, hvilket betyr at sameiet vil gå inn i en rettsprosess mot statens vegvesen med et svært usikkert utfall.
 - Rettens erstatningsutmåling skal basere seg på differansen mellom eiendommens salgsverdi med og uten arealet som avstås. Da er det f.eks. en nærliggende risiko for at retten ikke utmåler erstatning for arealet som medgår til støyskjerm. Retten vil kunne konkludere med at arealavståelsen ikke har noen betydning for salgsverdien til noen av leilighetene i sameiet. Det er flere eksempler fra rettspraksis på at erstatning for såkalte stripeavståelser (avståelser av mindre deler av en større eiendom) settes til kr. 0,-, eventuelt svært lavt.
 - Når det gjelder tap av vegetasjon tror vi retten vil utmåle erstatning for denne, men erstatningen vil trolig være beskjedent ettersom SVV vil bevare mye av eksisterende vegetasjon. Retten vil heller ikke utmåle erstatning for reetablering av like høye trær som står på eiendommen i dag. Det er flere eksempler fra rettspraksis på at retten mener at grunneier må tåle å plante lavere trær som vil vokse seg til i løpet av noen år. Også her skal retten vurdere hvilken betydning den tapte vegetasjonen har for salgsverdien.

Avtale 3

- Etter vårt syn bør sameiet inngå avtale 3, som ikke innebærer grunnavståelse.
- Erstatningsbeløpet er på et bra nivå, særlig sett hen til at sameiet ikke avgir noe grunn til statens vegvesen, og at mye av sameiets vegetasjon blir bevart. Vi tror ikke sameiet vil oppnå noe bedre resultat i retten.

Avtale 1

- Dersom årsmøtet ikke skulle ønske å inngå avtale 3, bør sameiet etter vårt syn inngå avtale 1, kjøpekontrakt iht. reguleringsplan.
- Erstatningsbeløpet er etter vårt syn på et akseptabelt nivå. Vi tror ikke sameiet vil oppnå en høyere erstatning i retten. Det er begrenset med vegetasjon som fjernes. Vi antar sameiet vil kunne reetablere den vegetasjonen som fjernes innenfor erstatningen på kr. 450 000,-.

Avtale 4 eller 5

- Dersom årsmøtet verken vil inngå avtale 3 eller 1, bør sameiet inngå avtale 4 eller 5.
- I begge avtaler får sameiet en garantert erstatning på kr. 500 000,-, slik at nedsiden ved en rettslig prosess er begrenset.
- Vi presiserer samtidig at vi tror oppsiden er begrenset. Mulighetene for å oppnå noe særlig høyere erstatning i tingretten enn kr. 500 000,- er etter vårt syn ikke særlig stor. Det er derfor en risiko for at sameiet taper differansen mellom kr. 500 000,- og den erstatningen som tilbys i hhv. avtale 3 og avtale 1.
- Det er per i dag heller ikke avtalt noen begrensning mtp. hvilken vegetasjon som skal bevares, slik at det ved disse avtalene er en risiko for at statens vegvesen fjerner mer vegetasjon.

- Når det er sagt bistår vi gjerne sameiet i skjønnsretten om sameiet skulle ønske å gå for avtale 4 eller 5.

Avtale 2

- Vi anbefaler ikke sameiet å inngå avtale 2 om utvidet kjøp, fordi avtalen gir en begrenset økt kjøpesum, kr. 100 000,-. Sameiet bør heller beholde dette arealet, i tilfelle f.eks. naboen i nord mot E18 skulle ønske å kjøpe det i fremtiden. Det er bedre sjanser for en god pris ved et slikt eventuelt salg.

Med vennlig hilsen / Kind regards,

INGERID EIDESVIK LIE

ADVOKAT MNA | LAWYER, PARTNER, BRÆKHUS

Saksbehandler: Trym Johannessen

(alternativ 3)

Staten ved Statens vegvesen

Adresse: Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Grunneier avstår nødvendige rettigheter til bygging av E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta.

Inngrepet går fram av reguleringsplan E18-korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnnes - Fornebu godkjent 31.05.2017, som er vist i utsnittet under:



Avtalen er begrenset til rett til plassering av støyskjerm og nødvendig adkomst for senere vedlikehold av støyskjermen, samt rett til midlertidig anleggsvei ifm. Bygging. Både støyskjerm og anleggsbeltet er vist i utklippet over. I tillegg regulerer avtalen endelig erstatning for midlertidig bruk av Michelets vei som adkomstvei til Holtet 45.

2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Rett til støyskjerm og adkosmtrett			
til vedlikehold av støyskjerm	1 RS	150000,00	150 000,00
Beplantning	1 RS	450 000,00	450 000,00
P-plasser (Folkehøyskolen)	1 RS	100 000,00	100 000,00
Sluttoppgjør Michelets vei (Hotlet 45)	1 RS	10000,00	10 000,00

Total erstatning:			<u>710 000,00</u>

a) Rund sum

Erstatningen er avtalt som rund sum, og tiltakshaver skal utbetale erstatningen innen fire uker etter at kontrakten er underskrevet av begge parter. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b).

fastsatt nedenfor. Renten løper fra det tidspunktet når kontrakten er underskrevet av begge parter, hvis ikke annet er avtalt i «Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn».

Partene setter rentefoten til 3 % flat rente per år.

3. Spesielle kontraktsvilkår

a) Ryddigjøring

Det midlertidige beslaglagte arealet, planeres og sås til med gress. Sameiet står selv for evt. re-plantering av trær.

b) Beplantingen i anleggsbeltet

Trær med markert med grønn farge, uten rødt kryss, skal bevares. Ved etablering av anleggsvei og bygging av støyskjerm, skal annen vegetasjon forøkes bevares i størst mulig grad.



c) Anleggstidens varighet

Statens vegvesen plan er å være ferdig med bygging av støyskjerm innen 31.12.2023. Arbeidet skal utføres uten opphold fra oppstart til ferdigstillelse, men forsinkelser utenfor Vegvesenets kontroll, aksepteres.

d) Omregulering

Arealet regulert til annen veigrunn som er utenfor det som er regulert til støyskjerm, søker Vegvesenet for å omregulere samtidig med søknad om å omregulere bussveien.

e) Styrets godkjenning og sameiet godkjenning

Styret signerer avtalen innen 7. juli kl. 15:00, men med forbehold om sameiets godkjenning på ekstraordinært sameiermøte den 13. juli.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med denne avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

c) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

d) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 14 bnr. 552. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Selger

Kjøper

.....
Dato

.....
Dato

.....
Boligsameiet Michelets Vei 25/27 V/ Henrik Terjesen

.....
for Staten
ved Statens vegvesen

.....
Fødselsnummer/organisasjonsnummer

971 032 081
Organisasjonsnummer

94930640128
Bankkontonummer til selger

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner styrets avtale alternativ 3 med statens vegvesen. Hvor Statens Vegvesen betaler ut 710.000.- kroner i erstating til sameiet og dekker advokat kostnader.

Styrets vurdering:

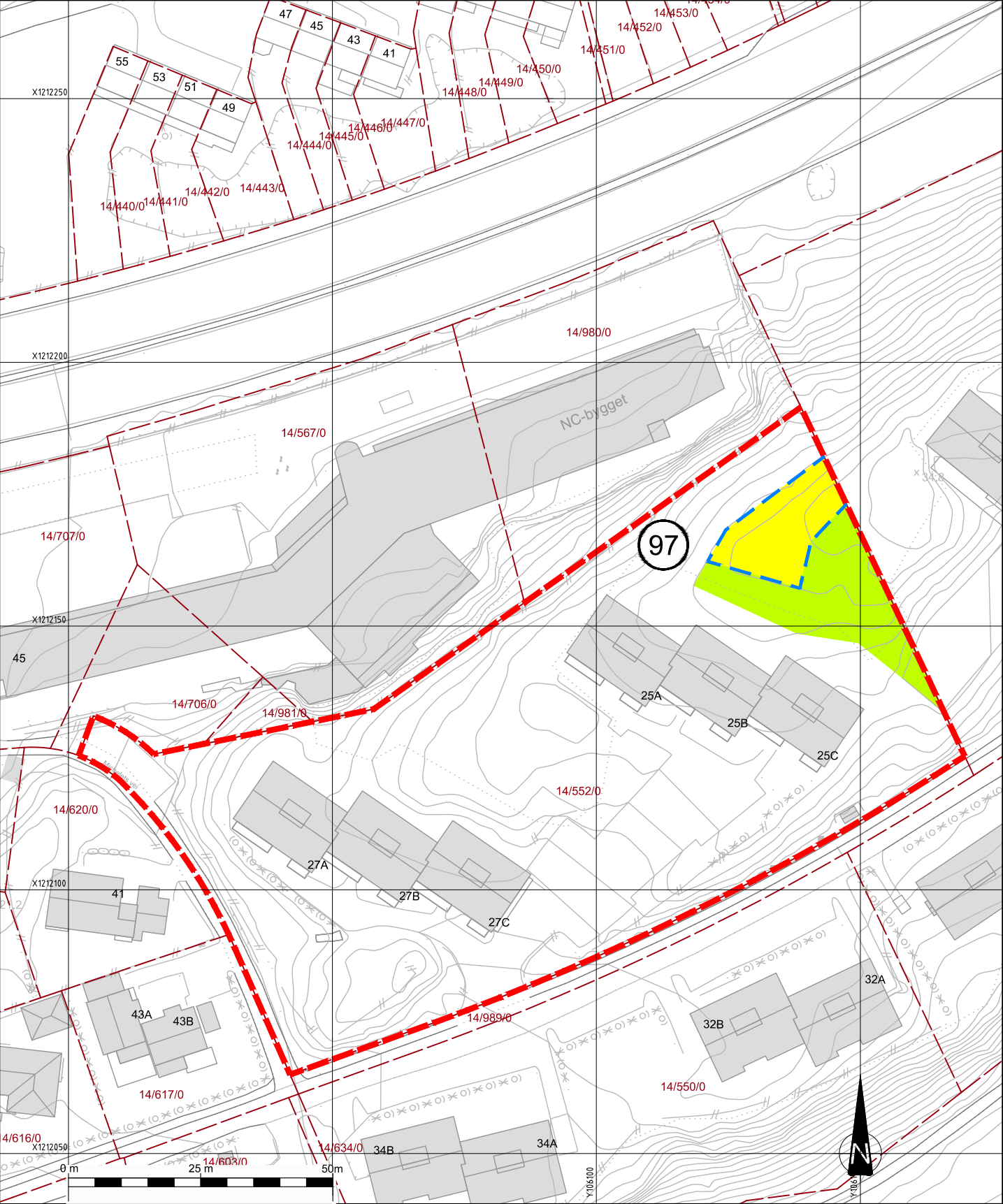
Styret har brukt mye tid på å forhandle frem en meget gunstig avtale for sameiet. Den skal være vesentlig bedre enn alle andre tilsvarende avtaler som er gjort i E18 prosjektet. Dette er et prosjekt vi skulle helst ha vært foruten, men vi har brukt alle tilgjengelige resurser for å ivareta sameiets interesser best mulig.

Styrets forslag til vedtak:

Vedta styrets forslag.

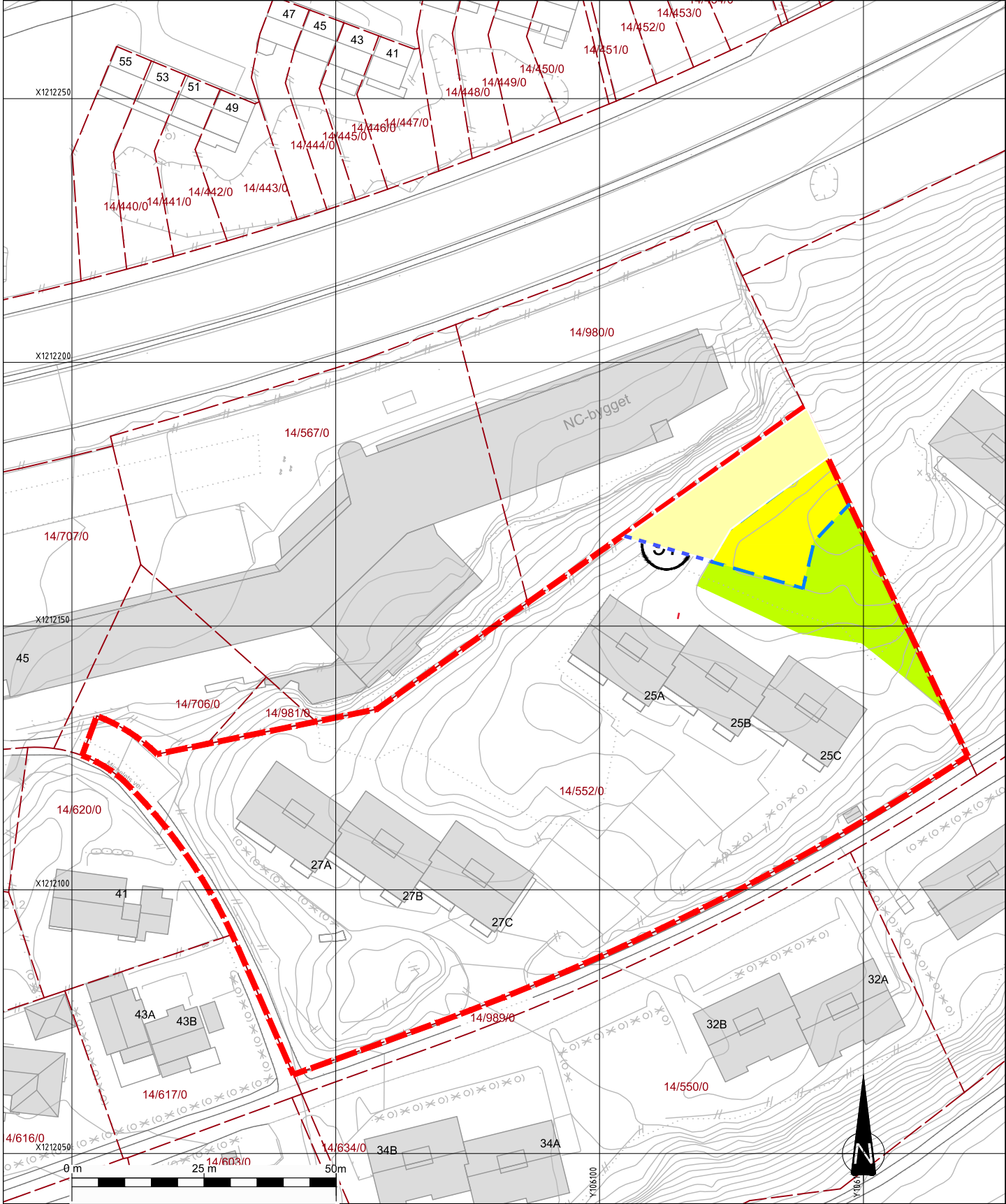
Vedlegg: Kart, to alternativer ved salg av tomt

GNR	BNR	NAVN	ADRESSE	POSTNR	POSTSTED
14	552		Michelets vei 25A, B, C	1368	Stabekk
14	552		Michelets vei 27A, B, C	1368	Stabekk



Tegnforklaring: Ny eiendomsgrense Eiendomsgrense taksttegning Eiendomsgrense Permanent erverv Midlertidig beslag Midlertidig beslag,ikke regulert 81/45 Gårds-, bruksnummer XX Takstnummer		Arealberegning: <table><tr><td>G/Br nr.</td><td>14/552/0</td></tr><tr><td>Permanent erverv:</td><td>313 m²</td></tr><tr><td>Midlertidig beslag:</td><td>537 m²</td></tr></table>		G/Br nr.	14/552/0	Permanent erverv:	313 m²	Midlertidig beslag:	537 m²						
G/Br nr.	14/552/0														
Permanent erverv:	313 m²														
Midlertidig beslag:	537 m²														
		Statens vegvesen E18. Lysaker - Ramstadsletta Grunnerverv Taksttegning <table><tr><td>Målestokk : 1:1000(A4)</td><td>Gnr/.Bnr : 14/552/0</td><td></td></tr><tr><td>Dato : 2018-11-30</td><td>Tegn.nr: W 102 - 97</td><td>Rev:</td></tr><tr><td>Rev dato :</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Produsert av:</td><td colspan="2"> VIANOVA </td></tr></table>		Målestokk : 1:1000(A4)	Gnr/.Bnr : 14/552/0		Dato : 2018-11-30	Tegn.nr: W 102 - 97	Rev:	Rev dato :			Produsert av:	VIANOVA	
Målestokk : 1:1000(A4)	Gnr/.Bnr : 14/552/0														
Dato : 2018-11-30	Tegn.nr: W 102 - 97	Rev:													
Rev dato :															
Produsert av:	VIANOVA														

GNR	BNR	NAVN	ADRESSE	POSTNR	POSTSTED
14	552		Michelets vei 25A, B, C	1368	Stabekk
14	552		Michelets vei 27A, B, C	1368	Stabekk



Tegnforklaring:		Arealberegning:		 Statens vegvesen E18. Lysaker - Ramstadsletta Grunnerverv Taksttegning		
	Ny eiendomsgrense	G/Br nr.	14/552/0			
	Eiendomsgrense taksttegning	Permanent erverv:	313 m² 713 kvm			
	Eiendomsgrense	Midlertidig beslag:	537 m ²			
	Permanent erverv					
	Midlertidig beslag					
	Midlertidig beslag, ikke regulert					
81/45	Gårds-, bruksnummer			Målestokk : 1:1000(A4) Gnr./Bnr : 14/552/0		
	Takstnummer			Dato : 2018-11-30 Tegn.nr: W 102 - 97 Rev:		
				Rev dato : Produsert av: 		

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Michelets vei 25 og 27 den 13.07.2022.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



PROTOKOLL
FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET
MICHELETS VEI 25/27

Den 13. juli 2023 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Michelets vei 25/27 på Oslofjord Folkehøgskole.

1. KONSTITUERING

Til stede var 11 sameiere og 9 med fullmakt, totalt 20 seksjoner var representert.

Henrik Terjesen ble valgt til møteleder.

Anders Stokke ble valgt til referent.

Anders Stokke ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

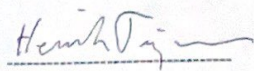
Det fremkom 0 bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. INNKOMMENDE SAKER

Forslag til vedtak; Sameiet godkjenner styrets alternativ 3 med Statens Vegvesen, Hvor Statens Vegvesen betaler ut kr. 710.000,- i erstatning til sameiet og dekker advokatkostnader.

Saken ble vedtatt med 20 stemmer for, 0 mot og 0 blanke stemmer.

Oslo, den 13. juli 2023



Møteleder





2023

Årsmøte

Innkalling - årsmelding - årsregnskap

Boligsameiet Michelets vei 25 & 27



Til seksjonseierne i Michelets vei 25 og 27.

Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april, kl. 19.00 på Oslofjord Folkehøgskole

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Michelets vei 25 og 27 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I MICHELETS VEI 25 OG 27

Dato: 27.april 2022 kl. 19:00
Sted: Oslofjord Folkehøgskole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 195 131,- godkjennes.
Resultatet føres til egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2022 godkjennes.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 4 medlemmer og 1 vara til styret for et år. Se innstilling fra styret.

Med vennlig hilsen for styret

Strand. April 2023

Henrik Terjesen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR MICHELETS VEI 25 OG 27

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Michelets vei 25 og 27 ligger i Bærum kommune, og har org.nr. 875 488 902.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Henrik Terjesen	2022	1
Styremedlem	Mie Barås	2022	1
Styremedlem	Kristian S. Becker	2022	1
Styremedlem	Anders W. N. H. Stokke	2022	1
Vara	Liv Hiis Bergh	2022	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

3. STYRETS ARBEID

Årsrapport 2022

1. Dugnad

Dugnad ble gjennomført både på våren og på høsten. I tillegg så ble det gjennomført en ekstra samling en kveld for feiing og opprydning av grus. Det ble jobbet godt av de beboere som møtte opp. Styret håper at flere stiller opp på dugnadene fremover da det er en fin måte å møte naboer og samarbeide om å gjøre det fint på området vårt.

2. Vaskerommene

Det har blitt gjennomført flere servicer på vaskemaskinene samt tørketromler i 2022. Det har blitt installert en ny vaskemaskin ila året. Styret får jevnlig tilbakemeldinger på at beboere ikke rydder etter seg, samt handler i strid med vaskerommets regler. Styret ber om at beboere blir flinkere til å overholde reglene for bruk av vaskerom. Reglene henger utenfor rommene både på norsk og engelsk ved siden av listen for disponering av vaskemaskin. Vi ber også om at beboere er påpasselig med mengden de putter i maskinene og følger vaskeanvisninger. Bedre oppfølging av regler og fornuftig bruk sikrer at vi har maskinene så lenge som mulig. Seksjonseiere er pliktig til å følge opp disse punktene ved utleie.

3. Soppelsystemet

Styret opplever til stadighet at beboere ikke sorterer riktig, kaster avfall i feil og kaster store mengder papp som setter seg fast i beholderne. Fortsetter beboerne denne feilsorteringen vil en mulig konsekvens være at søppelet ikke vil bli hentet, eller at kommunen sender sameiet en bot. Vi ber derfor om at beboere følger retningslinjene, samt påser at størrelsen på det som skal kastet ikke forårsaker blokkeringer. Styret har det siste året sendt ut informasjon om dette gjentatte ganger. Styret flyttet beholdere og markert dem med engelsk tekst for å unngå misforståelser. Det henger også oversikt i alle oppganger. Ta kontakt med Styret dersom dere er usikre på bruken av systemet.

4. Dør/ Skilt/ Oppgang

Det har ila inneværende år blitt satt opp nye postkasser i oppgangen til 27A etter forsøk på innbrudd. Flere av postkassene var ødelagt og vi så oss nødt til å bytte hele systemet.

Sameiet tilbyr å skaffe eiere og leietagere skilt til ringeklokke og postkasse. Det må tas kontakt med styret på styrets mail for å få rekvirert nye skilt. Informasjon vedrørende dette henger i alle oppganger og finnes på styrets hjemmeside.

Nøkler til hovedinngangene må bestilles gjennom styret. Nøkler til hver enkelt sin leilighet må beboere kopiere selv.

De som har egen nøkkel til postkasse har selv ansvar for den og eventuelle bekostninger.

5. Fellesarealer – Inne

På bakgrunn av brannsikkerheten er det ikke lov med personlige eiendeler i fellesarealene og vi ber dere om å fortsette og respektere dette. Personlige eiendelene skaper også tidvis utfordringer for vaktmesteren ved vasking av fellesarealer. Styret minner om at El-sparkesykler skal plasseres i sykkelboder og ikke i fellesoppganger.

6. Fellesarealer – Ute

Etter innspill fra flere beboere ble det høsten 22 gjennomført rens og vask av alle takrenner og balkong drenering.

Styret har også merket seg at det er enkelte beboere som bidrar mye ute på fellesområdene med oppgaver som lusing av blomsterbed, rydding av søppel og kosting av grus. Styret setter svært stor pris på denne innsatsen. Vi oppfordrer alle beboere til å bidra til fellesskapet på liknende måte for å økt trivsel. Mangler du utstyr ta kontakt med Styret for å få tilgang til fyrrømmet, eller innkjøp ved behov.

7. Fjernvarme

BS Michelets vei 25/27 er tilknyttet fjernvarmeanlegget til Oslofjord Varmer AS.

Styret opplever at oppgraderingen av fyringsanlegget i sameiet som ble gjennomført i 2021 har vært positivt for sameiets økonomi. Utbedringen har kombinert med statens ordning for strømstøtte bidratt til at sameiets kostnader har holdt seg på et overkommelig nivå. Men det er uten tvil en stor belastning for sameiets økonomi at strømprisene er så høye.

8. Parkering og EL-bil ladere

Styret bruker mye tid på å følge opp parkeringsplassene, og har i løpet av det siste året sendt ut flere e-poster og SMS'er til seksjonseiere. Styret har fortsatt ikke mottatt tilbakemeldinger fra alle beboere. Styret ber om at henvendelser svares ut da alt arbeidet vi bruker på dette går på bekostning av annet arbeid.

Det skal meldes ifra ved endringer av boforhold i leilighet, og bytte av registreringsnummer på bil.

Det skal også gis informasjon til styret dersom beboer ikke har bil lenger, dette for at neste beboer på ventelisten skal kunne benytte seg av plass.

Styret opplever at beboere som benytter seg av ladeplasser er fornøyde med tilbudet. Vi har hatt noen utfordringer med at sikringen har gått i perioder. Dette skal nå være utbedret av Bravida og vi håper at stabiliteten vi har opplevd i starten av 2023 forsetter. Styret fortsetter arbeidet med å øke stabiliteten på anlegget.

9. Avtaler med TV og internett

Sameiet har avtale med Telenor. Bindingstiden har gått ut og styret jobber med å innhente tilbud på fiber nett. Flere beboere har etterspurt raskere og mer stabilt nett. Samt at styret ser på mulighetene for å spare penger.

10. Lån

Sameiet har lån i OBOS banken.

11. Forsikring

Sameiet har forsikring i Gjensidige.

12. Forretningsfører

Styret gjennomførte bytte av forretningsfører i 2022 år. Bakgrunnen for endringen er at styret har over mange år gjort flere erfaringer og møtt på problemstillinger som OBOS ikke har klart å utbedre eller finne gode løsninger på. Samt at obos har tatt veldig høy pris for eierskifte av leiligheter. Den prisen var ca 6000.- kr hver gang man skulle tilføre eller fjerne et navn fra eier listen. Kostnaden gikk direkte til eiere. Vi forhandlet frem en løsning som gjør at det å skifte deleiere eller bytte av eier ved arv er gratis. Og ved salg via megler er ca 3000.- kr. Med tanke på at vi har i gjennomsnitt 10 eierskifter pr år er dette en betydelig besparelse for sameiets eiere. Ny forretningsfører er Boalliansen forvaltning AS, en liten utfordrer innen boligforvaltningsmarkedet. Ny forretningsfører har svart til forventninger i første år med samarbeid, og er dessuten mer attraktivt priset enn Obos for sameiets eiere.

Byttet har ført til en del merarbeid for styret i overgangs fasen, men vi tror dette er et godt valg for fremtiden.

13. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes til å være god på tross av mange makroøkonomiske faktorer som påvirker utviklingen på kostnadssiden. Mer spesifikt har vi opplevd økte kostnader knyttet til oppvarming av bygg og vann, samt flere rentehevinger på sameiets OBOS-lån. I lys av dette var det behov for justering av beløpet som betales i felleskostnader. Beløpet ble økt med 15% fra og med mars 2023. Vi gjør oppmerksom på at dette beløpet ikke har blitt justert i henhold til inflasjon på over fem år.

14. Internettside

Styret har over en tid jobbet med å opprette en hjemmeside for sameiet hvor vi kan dele nyttig informasjon. Tjenesten tar over for VIBBO som vi tidligere hadde gjennom OBOS. Hjemmesiden har mye praktisk informasjon (nøkler/radiatorer/husordensregler mm.) samt dagsaktuelle saker (slik som oppdateringer knyttet til dugnad og korte informasjonsreferat). Vi planlegger at denne siden skal bli bedre i fremover.

15. Brannvern

I alle oppganger henger det informasjon om hva beboere skal gjøre dersom det oppstår brann. Brannslukningsapparat utenfor fyrrom blir kontrollert på hver høstdugnad av en i styret. Alle seksjonseiere og beboere er selv ansvarlig for at det er fungerende brannvarslere og brannslukningsapparat i de respektive leilighetene.

16. Vedtekter og husordensreglene

Det ble i 2019 vedtatt nye vedtekter og husordensregler. De ble deretter sendt ut til alle seksjonseiere. Vi ber om at seksjonseiere sette seg inn i dem, og at leieboere blir informert. Styret har dialog med beboere som melder ifra om brudd på husordensreglene og følger opp disse sakene fortløpende ved behov. Vedtekter og husordensregler ligger som dokumenter på den nye nettsiden til sameiet.

17. Sameiers plikter overfor styret og eventuelle leietagere

Styret ønsker så langt det lar seg gjøre at all kommunikasjon skal gå gjennom eier av leiligheten. Dette for at eier skal være klar over hva leieboere foretar seg.

18. Veiprosjektet E18 – Statens vegvesen

I forbindelse med utbyggingen av ny E-18 blir både vår tomt, samt nærliggende områder berørt i denne prosessen. Styret er tett på Statens Vegvesen i denne prosessen og stiller høye krav til dem for at vi skal bli minst mulig berørt.

I oppstartsfasen av prosessen har de krevd bruk av vår eiendom både bak nr 25 og i stikkveien foran 27. Kompensasjonen de tilbød i startfasen var styret misfornøyd med. Vi har hatt tett dialog med rådgivere, samt oppfølging med advokat. Etter flere forhandlingsrunder gikk vi med på en avtale som vi ser oss fornøyd med. Sameiet har derfor fått en kompensasjon på 50.000 kr for et område bak 25, og 200.000 for bruk av stikkveien foran 27 i en periode. Dette er betydelig høyere sum enn det de først tilbød.

I avtalen knyttet til stikkveien foran 27 var bruksretten for en periode. Denne perioden har de sett seg nødt til å forlenge da arbeidet har strukket seg ut i tid. Sameiet mottar derfor ukentlig kompensasjon utover tiden i avtalen.

Det skal bygges støyskjerm for blokkene i Michelets vei 23-9. Denne skal stå mellom blokkene og ny E18. Støyskjermen vil gå inn på vår eiendom bak nr.25. Vegvesenet vil også legges beslag på et større område når de skal bygge støyskjermen. Styret har fått tilbud om kompensasjon og kjøp av tomt. Dette forslaget mener styret ikke er bra nok for sameiet og ulempene dette vil påføre oss. Og vi er i kontakt med advokater for å se på løsninger. Det er etter alt å dømme ingen muligheter for å stoppe byggingen. Etter som statens vegvesen vil utøve ekspropriasjon, for å få det gjort. Styret vil bruke alle midler vi kan for å få til det som vil tjene sameiets interesser best mulig. Vegvesenet dekker sameiets kostnad til advokater, men vi har valgt advokater selv. Styret vil komme tilbake med mer informasjon om saken i eget skriv på et senere tidspunkt når vi har mer informasjon.

19. 5-års plan

Styret jobber kontinuerlig med en vedlikeholds- / driftsplan som vi har valgt å kalle en «5-års plan». I denne planen holder vi oversikt over hva som er gjort av vedlikehold, hva som er undersøkt, og hva som skal prioriteres. I denne planen legger vi også inn forslag fra beboere. Dette er en flytende plan, da det alltid vil være uforutsette oppgaver som kan dukke opp som må prioriteres. Oppgavene vurderes i sin helhet opp imot økonomi, omfang og hvor mye det haster. Dersom beboere har innspill på dette området, er det ønskelig at det blir sendt skriftlig på mail til styret.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har en ansatt vaktmester. Som bidrar til vedlikehold, snørydding/strøing og renhold av fellesarealene.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Thermofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 55 seksjoner og 4 næringsseksjoner (Garasje). Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 14/552 og har følgende adresse: Michelets vei 25 og 27.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 59 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært NN.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 195 131,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

-

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 615 650,- per 31.12.22.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2022 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Strand, April 2023

I styret for Boligsameiet Michelets vei 25 og 27

Henrik Terjesen (styreleder)

Mie Barås

Anders W. N. H. Stokke

Kristian S. Becker

RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Micheletsvei 25/27

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	2 517 584	2 517 388	2 518 000	612	2 824 448
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		2 518 272	2 508 778	2 518 000	9 222	2 815 278
Felleskostnader garasje		0	8 610	0	-8 610	9 170
Reduksjon, tomme leie		-688	0	0	0	0
Andre inntekter	2	311 719	180 880	0	-180 880	169 241
Årlig innkreving ladepunkt el-bil		0	26 919	0	-26 919	28 669
Annen driftsrelatert inntekt		295 805	70 947	0	-70 947	75 559
El-bil lading		15 914	35 014	0	-35 014	35 014
Leie fra Statens Vegvesen		0	48 000	0	-48 000	30 000
Sum driftsinntekter		2 829 303	2 698 268	2 518 000	-180 268	2 993 689
Lønn og personalkostnader	3	120 812	151 467	131 900	-19 567	118 861
Fri losji og bolig		40 800	20 400	0	-20 400	20 400
Motkonto for gruppe 52		-40 800	-20 400	0	-20 400	-20 400
Styreonorar		100 000	130 000	100 000	-30 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		19 846	21 206	31 900	10 694	18 600
Yrkesskadeforsikring		966	261	0	-261	261
Avskrivning av driftsmidler og	4	132 196	132 197	0	-132 197	0
Avskrivning på transportmidler, maskiner		132 196	132 197	0	-132 197	0
Driftskostnader	3, 5	1 881 652	1 829 790	1 774 000	-55 790	1 968 642
Elektrisitet		43 329	55 750	0	-55 750	58 538
El-beredere		0	5 107	0	-5 107	5 439
Fjernvarme		569 990	610 849	550 000	-60 849	650 554
Renovasjonsavgift		0	67 111	0	-67 111	73 822
Vann- og avløpsavgift		0	306 084	375 000	68 916	336 692
Renhold		0	9 735	0	-9 735	10 368
Vaktmestertjenester		0	29 000	0	-29 000	30 885
Containerleie		4 440	8 055	4 621	-3 434	8 579
Telefon-/kontormaskin		5 434	0	5 656	5 656	0
Driftsmateriale		12 621	7 510	13 136	5 626	7 998
Reparasjon og vedlikehold bygninger		14 179	35 514	42 766	7 252	37 822
Drift/vedlikehold VVS		201 460	12 100	14 571	2 471	12 887
Drift/vedlikehold elektro		0	34 709	41 797	7 088	36 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		6 511	59 762	74 331	14 569	65 738
Drift/vedl.hold felle		1 306	0	0	0	0
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		55 036	36 006	33 921	-2 085	30 000
TV-anlegg/bredbånd		232 093	0	0	0	0
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	12 000	22 614	10 614	20 000
Drift/vedl.hold parke		14 728	0	0	0	0
Egenandel forsikring		0	10 000	0	-10 000	10 000
Kostnader dugnader		2 083	8 693	0	-8 693	9 000
Honorar revisjon		9 436	2 188	8 000	5 813	5 000
Forretningsførerhonorar		94 113	96 705	96 000	-705	101 900
Honorar for økonomisk rådgivning		0	5 575	0	-5 575	0
Renhold ved firmaer		7 995	0	8 321	8 321	0
Snørydding		65 311	0	67 974	67 974	0
Annen fremmed tjeneste		29 963	981	2 303	1 322	1 000
Konsulenttjenester		4 253	6 945	10 000	3 055	7 396
Kontor og datarekvisi		12 367	0	12 871	12 871	0
Data/EDB kostnad		0	3 745	0	-3 745	4 754
Internett / TV		0	249 898	240 000	-9 898	266 141
Trykksak		1 876	2 474	1 952	-522	2 635
Annen kontorkostnad		1 184	7 553	1 232	-6 321	8 044
Telefon		9 651	3 492	10 044	6 552	3 719
Porto		2 341	3 666	2 436	-1 230	6 614
Drivstoff		0	703	0	-703	749
Kontingent, fradragsberettiget		6 857	6 857	7 137	280	7 303
Forsikringspremie		0	126 942	124 000	-2 942	144 000
Forsikring bygninger		119 530	0	0	0	0
Vann- og avløpsavgift		217 279	0	0	0	0
Renovasjonsavgift		133 100	0	0	0	0
Øres avrunding		0	55	0	-55	100
Bank- og kortgebyr		3 187	4 027	3 317	-710	4 000
Sum driftskostnader		2 134 661	2 113 454	1 905 900	-207 554	2 087 503
Driftsresultat		694 642	584 815	612 100	27 286	906 186
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		13 129	16 528	0	-16 528	0
Bankrenter		424	0	0	0	0
Andre renteinntekter		12 705	0	0	0	0
Annen renteinntekt		0	13 534	0	-13 534	0
Renteinntekter bank		0	2 994	0	-2 994	0
Annen finansinntekt		0	525	0	-525	0
Annen finansinntekt		0	525	0	-525	0
Annen rentekostnad		307 044	405 719	313 000	-92 719	454 314
Annen rentekostnad		0	407	0	-407	0
Renter lån		0	405 312	313 000	-92 312	454 314
Renter innlån (resk.9		307 044	0	0	0	0
Annen finanskostnad		616	1 018	0	-1 018	0
Renter leverandørgjeld		16	0	0	0	0
Annen finanskostnad		0	1 018	0	-1 018	0
Andre rentekostnader		600	0	0	0	0
Resultat av finansposter	6	-294 532	-389 684	-313 000	76 684	-454 314
Resultat før skattekostnad		400 110	195 131	299 100	103 969	451 872
Resultat		400 110	195 131	299 100	103 969	451 872

RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Micheletsvei 25/27

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Årsresultat	7	400 110	195 131	299 100	103 969	451 872
OVERFØRINGER						
Avsatt til annen egenkapital		0	195 131	0	-195 131	0
Avsatt til annen egenkapital		0	195 131	0	-195 131	0
Overført til udekket tap		-400 110	0	0	0	0
Årsresultat		-400 110	0	0	0	0
Sum overføringer		400 110	195 131	0	-195 131	0

BALANSE

Boligsameiet Micheletsvei 25/27

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	43 395	43 395
Leiligheter		43 395	43 395
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		300 527	432 724
Avfallsanlegg		240 457	432 724
Ladestasjoner		60 070	0
Sum varige driftsmidler	4	343 921	476 118
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		343 921	476 118
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 8	53 174	3 853
Kundefordringer		53 174	0
Ovf av forskuddsbet.f		0	37 805
Reskontro 06 innkrev.		0	-33 952
Andre kortsiktige fordringer	8	136 567	289 678
Andre fordringer		0	228 630
Andre forskuddsbetalte kostnader		136 567	61 049
Sum fordringer	7	189 741	293 531
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	459 001	630 525
Driftskonto HB 9493.06.40128		8 309	0
Obos Driftskonto 9820.17.55468		139	271 390
Obos Sparekonto 9820.16.79419		450 554	359 136
Sum omløpsmidler	7	648 741	924 057
Sum eiendeler		992 663	1 400 175

BALANSE

Boligsameiet Micheletsvei 25/27

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-9 028 428	-9 223 559
Annen egenkapital		-9 028 428	-9 223 559
Sum opptjent egenkapital		-9 028 428	-9 223 559
Sum egenkapital	7	-9 028 428	-9 223 559
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 987 999	10 453 984
Obos lån 9820 73 69462		9 987 999	10 453 984
Sum annen langsiktig gjeld	10	9 987 999	10 453 984
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	13 465	129 239
Leverandørgjeld		13 465	154 659
Leverandørgjeld, avsa		0	-25 420
Skyldig offentlige avgifter	11	0	959
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	959
Annen kortsiktig gjeld	11	19 626	39 552
Forskuddsbet. fellesk		0	37 805
Gjeld til ansatte og eiere		2 433	0
Påløpt rente		3 001	1 747
Annen kortsiktig gjeld		14 192	0
Sum kortsiktig gjeld	7, 11	33 091	169 750
Sum gjeld		10 021 090	10 623 734
Sum egenkapital og gjeld		992 663	1 400 175

Stabekk
Styret i Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Henrik Jørpeland Terjesen
styreleder

Mie Barås
styremedlem

Kristian Sandnes Becker
styremedlem

Anders William Nyfløt Hanøy Stokke
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2021 - 2022

Honorar til revisor utgjør kr 2 188.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Leiligheter	Avfalls-anlegg	Lade-stasjoner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	43 395	601 136	216 250	860 781
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	360 679	156 180	516 859
Bokført verdi per 31.12	43 395	240 457	60 070	343 921
Årets avskrivning	0	60 114	72 083	132 197

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 190 090,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 6 FINANSINNTÉKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 17 053,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 406 737,-, hvorav kr 405 312,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 9 028 428,- korrigert for faktisk resultat 2022. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-9 223 559	-9 623 669
Fra årets resultat	195 131	400 110
Faktisk egenkapital hittil år	-9 028 428	-9 223 559

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 615 650,- per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	53 174	232 483
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	136 567	61 049
Bankinnskudd, kontanter og lignende	459 001	630 525
Sum omløpsmidler	648 741	924 057
Leverandørgjeld	-13 465	-129 239
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	-959
Annen kortsiktig gjeld	-19 626	-39 552
Disponible midler	615 650	754 307

NOTE 8 FORDRINGER

- Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 53 174, av dette er det 23 484 kr som er eldre enn 90 dager.
- Forskuddsbetalt kostnad på kr 136 567 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett, skadedyrkontroll, honorar til forretningsfører, telefon og årskontroll brannsikring.

NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 459 001,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	8 309	0
1922	Obos Driftskonto	139	271 390
1923	Obos Sparekonto	450 554	359 136
		459 001	630 525

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Obos Banken.

Utbetalingsdato: 21.03.2012

Lånnummer 9820.73.69462

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.

Nominell rente: 5,3 %

Innfrielsesdato: 30.06.2038

Opprinnelig lånebeløp: 15 000 000

IB 2022	10 453 984
Nedbetalt i år	-465 985
Sum lån	9 987 999

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2022 som er trukket januar 2023, samt strømfakturaer for desember 2022 mottatt i 2023.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Micheletsvei 25/27

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Ludvigsen

Partner

Serial number: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 13:23:29 UTC



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**

6. INNKOMNE FORSLAG

INNKOMNE FORSLAG

Sak A: Bytte av internett/tv leverandør fra Telenor til Obos OpenNet fiber

Saker

Sak A: Bytte av internett/tv leverandør fra Telenor til Obos OpenNet fiber

Forslagstiller: Styret, etter ønske fra flere beboere.

Bakgrunn:

Det har de siste årene kommet inn flere ønsker om bytte av internettleverandør til noen som kan levere fiber internett/tv. Dette vil da kunne gi høyere hastighet til en vesentlig lavere pris, samt en mer stabil linje som ikke går ned like ofte. Styret har gjennomsnittlig vært i kontakt med Telenor ca.8 ganger per år pga. at linjen har falt ut. Telenor finner som regel ikke feilen før vi har gitt dem beskjed. Dette har skapt merarbeid for styret og problemer for alle som bruker internett/tv til daglig.

Det har ikke vært mulig for sameiet å bytte tidligere da vi har hatt bindingstid hos Telenor. Denne avtalen gikk ut denne vinteren og vi står nå fritt til å inngå nye avtaler som er til fordel for sameiet.

Eksisterende avtale med Telenor ble inngått i 2019. Prisen var da 300.- pr enhet. Denne prisen har siden det økt til ca 450.- pr enhet. Dette er en økning på ca 50%, og prisen kommer til å øke mer ila. året.

Styret har i lengre tid jobbet med å få inn tilbud på Fiber til blokkene da dette vil gi bedre brukervennlighet og stabilitet for beboere.

Basert på informasjonen vi har innhentet har vi fått frem to tilbydere som vi har presset mot hverandre for å gi best mulig pris og vilkår.

Det beste tilbudet har vi fått er fra OBOS OpenNet.

Prisen blir da 249.- pr enhet i sameiet for 1000/1000 megabit linje. Men da uten TV pakke i prisen. Vi har forhandlet frem prislås i avtaleperioden som er på 5 år. Det vil da si at de ikke har lov til å øke prisen i nevnte periode.

OBOS OpenNet vil også tilby tv pakker som beboere kan kjøpe selv tilpasset eget behov. Pakkene er fra RiksTV og Allente. Disse starter på henholdsvis 199.- og 249.-.

Styret har derfor kommet frem til følgende argumenter for å bytte leverandør:

Hastighet:

Vi har de siste årene hatt hastighet på 20 megabit ned og 5 megabit opp. Dette er veldig lite i forhold til hva som er normalt gjennomsnittet for en bruker. Over halvparten av alle enhetene i vårt sameie betaler i dag ekstra for å få høyere hastighet. Den nye avtalen vil gi oss 1000 megabit opp og ned. Hvis en leilighet skal oppgradere til det nærmeste Telenor kan tilby må de i dag betale 999.- pr mnd for 1000/50 linje. Den rimeligste oppgraderingen hos Telenor på internett koster i dag 369.- pr mnd for 100/20 megabit linje.

Besparelser for sameiet:

Sameiet vil spare inn ca 140 000kr pr år med den nye avtalen. Og prisen vil ikke øke de neste 5 årene.

TV løsning, gunstig kampanje tilbud via OpenNet:

Beboere vil ha mulighet til selv å velge om de vil ha lineær tv eller gå for streaming løsninger som Netflix osv. OpenNet kommer med tilbud til alle beboere på tv pakker.

Elbil lading:

Sameiet vil få muligheten til å koble ladeanlegget for elbil på fibernettet. Dette vil gi mer stabile ladere som ikke ramler ut pga dårlig dekning i mobilnettet, slik vi tidvis opplever i dag.

Verdifull infrastruktur som øker verdien på leilighetene:

Nesten hver gang det selges leiligheter i sameiet blir styreleder kontaktet av megler. De spør da blant annet om det er fiber inn til leilighetene. De ønsker å vite dette fordi det mener det er et godt salgs argument. Og at leiligheter med fiber internett er mer attraktive.

Fremtidsrettet:

Telenor har informert om at de ikke vil oppgradere kobber nettet vi i dag bruker, etter som de mener fiber er fremtiden. For hvert år som utviklingen går fremover, er det behov for høyere hastighet på nettet. Med 1000/1000 megabit linje har vi det vi vil trenge for fremtiden.

Etableringskostnaden:

I nevnte avtale vil etableringskostnaden dekkes i sin helhet av leverandør mot 5 års bindingstid. Å legge fiber er en omfattende prosess som er kostnadskreven for leverandør og vil kreve investering fra leverandørens side på ca 1. mill kroner.

Nye wifi rutere:

Alle enheten vi få helt nye Wifi6 rutere, som vil være raskere og gi bedre dekning enn de vi har i dag.

Styret fremmer 1 forslag for Årsmøte med 2 delforslag:

1.

Opprette ny avtale med Obos OpenNet med fiber inn til hver boenhet. Prisen på dette vil være 249.- pr enhet som betales av sameiet slik som i dag. Linjen vil da være 1000/1000 megabit, men uten tv pakke. Denne avtalen vil ha en bindingstid på 5 år og vil være prislåst i samme periode. Beboere vil da selv ha mulighet til å bestemme om de skal ha liner tv, steaming (Netflix m.m.) eller ingenting.

Hvis forslag 1. blir vedtatt skal det voteres over to delforslag.

1.1

Sameiet setter ned felleskostnader med ca 200.- pr mnd. pr boligseksjon (vil variere noe etter hvor stor leiligheten er). Dette for at seksjonseiere skal kunne ha mulighet til kjøpe ønsket tv pakke i tilknytning til internett hvis de ønsker.

1.2

Vi beholder felleskostnadene slik de er for å gi sameiet en mer robust økonomi. Beboere står fremdeles fritt til å kjøpe tv pakker hvis de ønsker.

Styrets innstilling:

Vedta forslag 1 og 1.1

7. VALG AV STYRE

Styreleder: Henrik Terjesen

Styremedlem: Mie Barås

Styremedlem: Anders W. N. H. Stokke

Nytt styremedlem: Olav Fiksdahl

Vara: Liv Hiis Bergh

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Michelets vei 25 og 27 den 27.04.2023.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

org. nr. 875 488 902

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 09.08.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.03.2005. Endret på årsmøte 20.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Micheletsvei 25/27 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.1976

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 14 bnr. 552 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Eiere av seksjoner som ikke bor i seksjonen skal melde sin bopeladresse til styret og forretningsfører. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg, fasader og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder utskifting av vindusglass, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Innvendige endringer i seksjonen som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

(9) Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne, deres husstandsmedlemmer og leietakere plikter å følge ordensreglene, og vise hensyn til de øvrige seksjonseierens interesser.

(2) Det er ikke tillatt med hund eller utekatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeplasser og parkeringsplasser

4.1 Organisering

Seksjonseierne og sameiet disponerer garasjeplasser og parkeringsplasser. Av disse ligger

- 4 garasjeplasser som egne næringsseksjoner.
- 40 parkeringsplasser som fellesareal.

4.2 Garasjeplasser

(1) Det er fire garasjer i sameiet. Disse er seksjonert som fire egne næringsseksjoner. Disse ble solgt som seksjoner i 1981 på følgende vilkår:

(2) Til dekning av sameiets fellesutgifter betales et bidrag (leie) for hver garasje pr. måned utgjørende 30/10535 av fellesutgiftene eksklusive brensel pr. år. Det månedlige beløp kan reguleres overensstemmende hermed.

(3) Garasjene kan bare eies av seksjonseiere i sameiet. Garasjene kan selges sammen med leiligheten. Garasjene kan leies ut eller selges uten leilighet, men da bare til en av de øvrige Seksjonseiere i Boligsameiet Micheletsvei 25 og 27. Garasjene skal kun brukes som garasje for bil, ikke som lagerlokale. Det er ikke biloppstillingsplass utenfor garasjene.

4.3 Parkeringsplasser på fellesareal

(1) Sameiet har parkeringsplasser utendørs på sameiets fellesareal. Parkeringsplassene eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret fordeler parkeringsplasser til alle seksjonseierne etter når de har satt seg på venteliste, eiere som bebor sin seksjon, går foran leietakere i køen. Styret kan ved *særskilte grunner* omrokere på parkeringsplassene. Dette innebærer at den enkelte bruker ikke kan motsette seg å bli flyttet til en av de andre parkeringsplassene.

(3) Styret kan kreve en månedlig leie fra de som bruker parkeringsplassene. Seksjonseierne kan ikke fremleie parkeringsplassene til andre.

(4) Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass/parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ved fraflytting går alle utendørs parkeringsplasser tilbake til sameiet for ny fordeling. Seksjonseier som har parkeringsplass med ladepunkt, vil ikke få refundert sine utlegg foretatt i forbindelse med opprettelse av ladepunkt.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, men ikke radiatorer og radiator ventiler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den første i hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

for

Boligselskapet Michelets vei 25/27 i Bærum kommune

Kontaktinformasjon til styret: micheletsvei25og27@styrerommet.net

Vedtatt på årsmøte 20.03.2019

Endret på årsmøte 04.02.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

På hverdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles minst en dag på forhånd. Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Arbeider som medfører snekring, hamring, boring og eller annet støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet kl 07.00-21.00 på hverdager, og kl 10.00-19.00 på lørdager.

På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

Ved støyende arbeid oppfordres beboere til å melde ifra til andre beboere i oppgangen.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører alltid er låst.

Lys slukkes etter bruk i fellesrom som boder, kjellerganger, vaskerom, sykkelrom.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene eller rett utenfor byggenes inngangsdører eller inngangspartier.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke stå i oppganger eller etterlates på plen eller lekeområder. Barnevogner som er i bruk, kan oppbevares under trapp.

Det er ikke tillatt med uadressert reklame på gulvet i oppgangene. Dette må beboer få i postkasse dersom det er ønskelig. Det er kun tillatt med en dørmatte foran beboers inngangsdør.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å sette opp egne lekeapparater, trampoliner o.l på sameiets fellesområder. Dersom beboer har ønske om oppgradering av apparater, eller forslag til nye skal det sendes skriftlig søknad til styret.

§ 4. Sportsrom

Til høyre straks etter inngangen i hver oppgang er det sportsbod for oppbevaring større sportsutstyr som sykler, akebrett etc. Rommet kan også benyttes til oppbevaring av barnevogner. Av plasshensyn skal rommet ikke benyttes til oppbevaring av ski og annet personlig sportsutstyr. Slikt utstyr må plasseres i kjellerbodene som er tildelt hver enkelt leilighet. Dog kan utstyr som av praktiske årsaker ikke kan settes hverken i sportsbodene eller kjellerbodene, plasseres annet sted etter skriftlig anvisning og samtykke fra Styret. (Eks. seilbrett eller master til slike).

Ifølge brannforskriftene må mopeder og motorsykler ikke parkeres innendørs. Disse skal plasseres på anvist plass.

Av forsikringsmessige hensyn må sportsbodene til enhver tid holdes låst.

§ 5. Balkong

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkongene.

Beboer er selv ansvarlig for å fjerne istapper fra egen balkong. Dersom beboer trenger bistand med dette henvender du deg til styret.

Flis legging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

Montering av markiser skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
Det er bare tillat å bruke godkjent farge på markisene.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkong holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.

Det er kun tillatt å bruke blomsterkassene som ble fastmontert i forbindelse med rehabilitering i 2012. Blomsterkassene må ikke være til sjenanse for naboen med hensyn til jord- og vannsøl.

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på balkonger. Gjenstander som oppbevares på balkong skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

Balkongen skal heller ikke anses, eller benyttes som lager.

§ 6. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Grillen skal ikke stå inntil husveggen.

Det er ikke tillatt med engangsgrill, kullgrill eller lignende type grill.

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere innendørs i bod, eller i leilighet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grillen på fellesarealet kan disponeres av beboere, men brukere må følge gjeldene reglement rundt «alminnelig ro».

Ildsfarlig avfall må ikke tømmes i sameiets avfallsbeholder, ei heller på gresset eller i skogen.

§ 7. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Plast, papp, kartong og papir må legges i egen plast og papirbeholder.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander, brannfarlig avfall og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må av branntekniske forhold ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll og batteribytte på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 0. Dyrehold

Det er kun tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Vaskerom

Vaskerommet og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner som henger utenfor vaskerommet. Tidene må overholdes. Vaskerommet kan brukes alle ukedager bortsett fra helligdager.

Gjeldende vasketider er:

Mandag – Fredag: 1 økt 08.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00

Lørdager: 1 økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00

Søndager: 1 økt 10.00-15.00 og 2 økt 15.00-20.00

§ 12. Utleie/utlån av leilighet – Fremleie

Av sikkerhetsmessige grunner skal styret til enhver tid ha opplyst om hvem som bebor de enkelte leilighetene.

Seksjonseier er ansvarlig for å varsle Styret skriftlig om navn på leietaker (e) og antall i husstanden.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

Korttidsleie under 7 dager er ikke tillatt.

§ 13. Parkering

Ved overtagelse av leilighet eller skifte av leietaker, medfølger ikke parkeringsplass. Ønske om parkeringsplass må søkes skriftlig til Styret av seksjonseier.

Parkeringsplass tildeles av Styret etter søknadsdato. Seksjonseiere som selv beboer sin seksjon, går foran leietakere.

Det er et krav om at man har bil når man har fått tildelt fast parkeringsplass. Plassen kan ikke lånes ut eller benyttes av andre uten Styrets godkjenning.

Plassene kan ikke benyttes til campingvogner, vare-/båthenger, uregistrerte kjøretøy etc.

Parkeringsplasser er beregnet for 1 bil selv om det teoretisk er plass til 2 på enkelte plasser.

Parkeringsplassen skal til enhver tid holdes ren og ryddig og bruken må ikke være til ulempe for andre. Brukere av parkeringsplass er selv ansvarlig for å sikre kjøretøyene mot å skli når forholdene tilsier det. Dette innebærer også snørydding og strøing.

Hvis særskilt grunn foreligger, har Styret adgang til å flytte bruker fra en parkeringsplass til en annen.

Parkering av motoriserte «tohjulinger» må bare skje på steder anvist av Styret.

Parkering utenfor oppmerkede plasser er bare tillatt for kortere stans i forbindelse med av- og pålossing eller etter godkjenning fra Styret.

Ved overtredelser av parkeringsregler, kan Styret uten forutgående varsel, bestille borttauing for bileiers regning.

Dersom beboer har mottatt tre skriftlige varslinger fra styret ifbm brudd på parkeringsreglementet, vil beboer miste sin parkeringsplass for minimum seks måneder. Beboer kan på nytt søke om parkeringsplass etter seks måneder.

Feilparkering på sameiets område som medfører ekstra utgifter for sameiet må dekkes av bileier.

Alle parkeringsplasser tilhører Sameiet og kan ikke selges eller leies ut.

Sameiet har ingen gjesteparkeringer. Men man kan parkere lovlig i Michelets vei eller i stikkveien før oppkjørselen vår.

§ 14. Lading av kjøretøy

Det er ikke lov å lade kjøretøy fra leiligheter via skjøteledning, eller fra andre elektriske uttak i eller utenfor byggene.

All lading av kjøretøy skal skje etter sameiets regler, og via godkjente ladepunkter. Eier av kjøretøy er selv ansvarlig for å påse at ladekabel er i riktig stand, og brukes på forsvarlig måte.

Ved etablering av ladepunkter skal dette skje med utstyr, og på en måte som er fastsatt av styret. Utfyllende informasjon om dette fåes av Styret.

Eventuelle installasjoner osv. som en bruker får tillatelse til av Styret, kan ikke påregnes kompensert ved bytte av plass eller hvis plassen ikke lenger skal benyttes av vedkommende.

§ 15. Endringer på fasade

Styret skal ha skriftlig søknad dersom beboer ønsker å foreta noe som berører byggets fasade eller fellesarealer. Dette kan være eksempelvis vindu, ballkongdør, markiser, fliser på veranda, elektrisk lås på dør til boenhet, etc.

Ved godkjennelse skal arbeidet gjennomføres av autorisert firma etter gitt forutsetninger av Styret.

§ 16. Radiatorer

Sameiet er kun ansvarlig for vedlikehold av rørføringer.

Eventuell utskifting av radiatorer til annen utgave må meldes til Styret med opplysning om hvilken autorisert rørlegger som skal foreta utskiftingen. Alle kostnader utover nevnte vedlikehold påhviler seksjonseier.

§ 17. Ringeklokke og calling anlegg og postkasser

Navneskilt bestilles skriftlig til Styrets epost: micheletsvei25og27@styrommet.net
Klistrelapper skal ikke benyttes.

§ 18. Kommunikasjon med Styret

All kommunikasjon bør skje via Styrets epost til: micheletsvei25og27@styrommet.net

§ 19. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 20. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Korrigert:

Boligsameiet Micheletsvei 25/27 - protokoll 27.4/23:

1. Dagsorden

- Ingen stemmer imot godkjenning av møteinnkallelsen
- Henrik Terjesen godkjent som møteleder, ingen innvendinger
- Det enes om at Møteleder sammen med protokollfører skal signere protokollen
- Antall stemmeberettigede individer som møter ved årsmøte: 16, hvorav to individer har fullmakt for stemme på vegne av øvrige beboere.
- Anders Stokke valgt som protokollfører, ingen innvendinger

1. Årsmelding:

- Punkt 7. i årsmelding skal rettes til fire seksjoner, fra 59
- Punkt 8. i årsmelding skal rette NN til BDO.
- Statens Vegvesen-brief gitt av Henrik for kompensasjonen mottatt.
 - Case nr. 2: Forklarer hvordan sameiet og 25 spesifikt blir påvirket av --- utbyggingen av støyskjerm. Advokat iverksatt; best mulig godtgjørelse, tilbakeføres til opprinnelig stand.
- Henrik gir en kort redegjørelse for bytting av forretningsfører

2. Årsregnskap:

- Spørsmål om elbillader-inntekt: Rettes til forretningsfører i etterkant. To ulike kontoer, uoversiktlig/tvetydig.
- Snørydding mangler i budsjett, kan følges opp
- Årsregnskap godkjent, ingen innvendinger
- Det skal ryddes i kontoer til 2024

3. Styre honorar:

- Benkeforslag levert av Knut. Q. Hansen/Stian; ser vedlegg. Henrik gir redegjørelse i saksgangen på hvordan han mottok forslaget som omhandler økt kompensasjon i form av styrehonorar. Forslag om at honorar økes fra kr100,000 til 140,000.
 - **Votering:** 17, en stemmer for, en stemme imot: Dermed vedtatt at godtgjørelse øker fra 100,000 til 140,000
 - Presisering av benkeforslag og gangen i det.

4. Budsjett:

- Korrigering fra 2022 (Budsjett) til 2023
- Styrehonorar korrigeres: 100,000 til 140,000
- Snørydding skal legges inn, ca. kr70,000, samt et par andre punkter som avskrivninger, vann/avløpsavgifter (følgefeil). Etter litt sjekk later det til at samme kostnad er byttet mellom fra en linje til en annen for tre/fire punkter
 - Ber om revidert oversikt av budsjett
 - Note 5: Ønskes å skilles ut fra stor sekkepost. Ønske om å ha snørydding som en egen note eller egen linje
- Spørsmål om økt husleie (felleskostnader) som menes at det har vært uforholdsmessig høyt. Henrik gjør kort rede for prisjustering og KPI-prisvekst i samfunnet samt gangen i regulering
- Budsjettet endres **dersom SAK A. vedtas**, altså posten som følger på punktet under.
- Oppdatert budsjett sendes ut sammen med protokoll

5. Innkomne forslag:

- SAK A.) Bytte av internett/tv leverandør fra Telenor til Obos OpenNet Fiber. Styret fremmer forslag 1 for Årsmøtet med to delforslag. Forslag 1 innebærer å bytte fra nåværende internett/tv leverandør til annen tilbyder (Obos OpenNet Fiber). Delforslagene innebærer hvilken løsning man skal gå for innen tjenestene til Obos OpenNet Fiber. Henrik gjør rede for internett-alternativer og besvarer spørsmål.
- Forslag 1 vedtas enstemmig
 - Forslag 1.1 vedtas med 16 stemmer for, to imot

6. Valg av styret:

- Følgende styre nomineres for kommende styreperiode (1.5.2023-30.4.2024):
 - Styreleder: Henrik Terjesen
 - Styremedlem: Mie Barås
 - Styremedlem: Olav Fiksdahl
 - Styremedlem: Anders Stokke
 - Varamedlem: Liv Hiis Bergh

Stabæk, 27.04.2023

Henrik Terjesen
møteleder

Anders Stokke
protokollfører

Denne protokollen signeres digitalt

Benkeforslag til Årsmøte 2023 i Micheletsvei 25/27

Etter å ha lest gjennom innkallingen fremmes forslag om at styrehonoraret økes fra 100.000 til 140.000.

Som det fremgår av innkallingen til Årsmøte er det svært mange saker som belyses på de 45 sidene. Ut fra dette er det lett å forstå at styrets arbeid er meget omfattende og må være tidkrevende. Det fremgår også at styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede ved stadig å sjekke priser og om nødvendig skifte leverandører for å oppnå dette.

Ikke minst har de jobbet mye med å ivareta sameiets interesser i forbindelse med utbygging av E18 og de konsekvensene dette har for Sameiet.

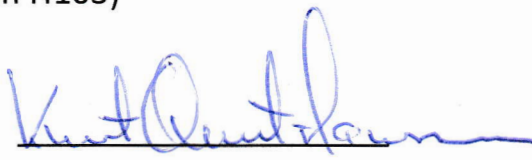
Knut Quist-Hanssen har tidligere selv vært med i Styret og har førstehåndskunnskap om hvor mye tid som går med. Når en ser at godtgjørelsen fortsatt er det samme som da han var i styret i perioden 2017-2020, er det på tide å få hevet godtgjørelsen.

Forslag:

Godtgjørelsen til styret heves fra kr. 100.000 til kr. 140.000.

Hilsen Stian og Knut Quist-Hanssen (seksjon H103)


Stian A. Quist-Hanssen


Knut Quist-Hanssen

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 25/27

org. nr. 875 488 902

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 09.08.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.03.2005. Endret på årsmøte 20.03.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Micheletsvei 25/27 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.1976

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 14 bnr. 552 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Eiere av seksjoner som ikke bor i seksjonen skal melde sin bopeladresse til styret og forretningsfører. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg, fasader og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder utskifting av vindusglass, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Innvendige endringer i seksjonen som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

(9) Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne, deres husstandsmedlemmer og leietakere plikter å følge ordensreglene, og vise hensyn til de øvrige seksjonseierens interesser.

(2) Det er ikke tillatt med hund eller utekatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeplasser og parkeringsplasser

4.1 Organisering

Seksjonseierne og sameiet disponerer garasjeplasser og parkeringsplasser. Av disse ligger

- 4 garasjeplasser som egne næringsseksjoner.
- 40 parkeringsplasser som fellesareal.

4.2 Garasjeplasser

(1) Det er fire garasjer i sameiet. Disse er seksjonert som fire egne næringsseksjoner. Disse ble solgt som seksjoner i 1981 på følgende vilkår:

(2) Til dekning av sameiets fellesutgifter betales et bidrag (leie) for hver garasje pr. måned utgjørende 30/10535 av fellesutgiftene eksklusive brensel pr. år. Det månedlige beløp kan reguleres overensstemmende hermed.

(3) Garasjene kan bare eies av seksjonseiere i sameiet. Garasjene kan selges sammen med leiligheten. Garasjene kan leies ut eller selges uten leilighet, men da bare til en av de øvrige Seksjonseiere i Boligsameiet Micheletsvei 25 og 27. Garasjene skal kun brukes som garasje for bil, ikke som lagerlokale. Det er ikke biloppstillingsplass utenfor garasjene.

4.3 Parkeringsplasser på fellesareal

(1) Sameiet har parkeringsplasser utendørs på sameiets fellesareal. Parkeringsplassene eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret fordeler parkeringsplasser til alle seksjonseierne etter når de har satt seg på venteliste, eiere som bebor sin seksjon, går foran leietakere i køen. Styret kan ved *særskilte grunner* omrotere på parkeringsplassene. Dette innebærer at den enkelte bruker ikke kan motsette seg å bli flyttet til en av de andre parkeringsplassene.

(3) Styret kan kreve en månedlig leie fra de som bruker parkeringsplassene. Seksjonseierne kan ikke fremleie parkeringsplassene til andre.

(4) Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass/parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ved fraflytting går alle utendørs parkeringsplasser tilbake til sameiet for ny fordeling. Seksjonseier som har parkeringsplass med ladepunkt, vil ikke få refundert sine utlegg foretatt i forbindelse med opprettelse av ladepunkt.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, men ikke radiatorer og radiator ventiler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den første i hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

for

Boligselskapet Michelets vei 25/27 i Bærum kommune

Kontaktinformasjon til styret: micheletsvei25og27@styrerommet.net

Vedtatt på årsmøte 20.03.2019

Endret på årsmøte 04.02.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

På hverdager skal det være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles minst en dag på forhånd. Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Arbeider som medfører snekring, hamring, boring og eller annet støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet kl 07.00-21.00 på hverdager, og kl 10.00-19.00 på lørdager.

På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

Ved støyende arbeid oppfordres beboere til å melde ifra til andre beboere i oppgangen.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører alltid er låst.

Lys slukkes etter bruk i fellesrom som boder, kjellerganger, vaskerom, sykkelrom.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene eller rett utenfor byggenes inngangsdører eller inngangspartier.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke stå i oppganger eller etterlates på plen eller lekeområder. Barnevogner som er i bruk, kan oppbevares under trapp.

Det er ikke tillatt med uadressert reklame på gulvet i oppgangene. Dette må beboer få i postkasse dersom det er ønskelig. Det er kun tillatt med en dørmatte foran beboers inngangsdør.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å sette opp egne lekeapparater, trampoliner o.l på sameiets fellesområder. Dersom beboer har ønske om oppgradering av apparater, eller forslag til nye skal det sendes skriftlig søknad til styret.

§ 4. Sportsrom

Til høyre straks etter inngangen i hver oppgang er det sportsbod for oppbevaring større sportsutstyr som sykler, akebrett etc. Rommet kan også benyttes til oppbevaring av barnevogner. Av plasshensyn skal rommet ikke benyttes til oppbevaring av ski og annet personlig sportsutstyr. Slikt utstyr må plasseres i kjellerbodene som er tildelt hver enkelt leilighet. Dog kan utstyr som av praktiske årsaker ikke kan settes hverken i sportsbodene eller kjellerbodene, plasseres annet sted etter skriftlig anvisning og samtykke fra Styret. (Eks. seilbrett eller master til slike).

Ifølge brannforskriftene må mopeder og motorsykler ikke parkeres innendørs. Disse skal plasseres på anvist plass.

Av forsikringsmessige hensyn må sportsbodene til enhver tid holdes låst.

§ 5. Balkong

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkongene.

Beboer er selv ansvarlig for å fjerne istapper fra egen balkong. Dersom beboer trenger bistand med dette henvender du deg til styret.

Flis legging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

Montering av markiser skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
Det er bare tillat å bruke godkjent farge på markisene.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkong holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.

Det er kun tillatt å bruke blomsterkassene som ble fastmontert i forbindelse med rehabilitering i 2012. Blomsterkassene må ikke være til sjenanse for naboen med hensyn til jord- og vannsøl.

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på balkonger. Gjenstander som oppbevares på balkong skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

Balkongen skal heller ikke anses, eller benyttes som lager.

§ 6. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Grillen skal ikke stå inntil husveggen.

Det er ikke tillatt med engangsgrill, kullgrill eller lignende type grill.

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere innendørs i bod, eller i leilighet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grillen på fellesarealet kan disponeres av beboere, men brukere må følge gjeldene reglement rundt «alminnelig ro».

Ildsfarlig avfall må ikke tømmes i sameiets avfallsbeholder, ei heller på gresset eller i skogen.

§ 7. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Plast, papp, kartong og papir må legges i egen plast og papirbeholder.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander, brannfarlig avfall og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må av branntekniske forhold ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll og batteribytte på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 0. Dyrehold

Det er kun tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Vaskerom

Vaskerommet og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner som henger utenfor vaskerommet. Tidene må overholdes. Vaskerommet kan brukes alle ukedager bortsett fra helligdager.

Gjeldende vasketider er:

Mandag – Fredag: 1 økt 08.00-15.00 og 2 økt 15.00-22.00

Lørdager: 1 økt 09.00-14.00 og 2 økt 14.00-20.00

Søndager: 1 økt 10.00-15.00 og 2 økt 15.00-20.00

§ 12. Utleie/utlån av leilighet – Fremleie

Av sikkerhetsmessige grunner skal styret til enhver tid ha opplyst om hvem som bebor de enkelte leilighetene.

Seksjonseier er ansvarlig for å varsle Styret skriftlig om navn på leietaker (e) og antall i husstanden.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

Korttidsleie under 7 dager er ikke tillatt.

§ 13. Parkering

Ved overtagelse av leilighet eller skifte av leietaker, medfølger ikke parkeringsplass. Ønske om parkeringsplass må søkes skriftlig til Styret av seksjonseier.

Parkeringsplass tildeles av Styret etter søknadsdato. Seksjonseiere som selv beboer sin seksjon, går foran leietakere.

Det er et krav om at man har bil når man har fått tildelt fast parkeringsplass. Plassen kan ikke lånes ut eller benyttes av andre uten Styrets godkjenning.

Plassene kan ikke benyttes til campingvogner, vare-/båthenger, uregistrerte kjøretøy etc.

Parkeringsplasser er beregnet for 1 bil selv om det teoretisk er plass til 2 på enkelte plasser.

Parkeringsplassen skal til enhver tid holdes ren og ryddig og bruken må ikke være til ulempe for andre. Brukere av parkeringsplass er selv ansvarlig for å sikre kjøretøyene mot å skli når forholdene tilsier det. Dette innebærer også snørydding og strøing.

Hvis særskilt grunn foreligger, har Styret adgang til å flytte bruker fra en parkeringsplass til en annen.

Parkering av motoriserte «tohjulinger» må bare skje på steder anvist av Styret.

Parkering utenfor oppmerkede plasser er bare tillatt for kortere stans i forbindelse med av- og pålossing eller etter godkjenning fra Styret.

Ved overtredelser av parkeringsregler, kan Styret uten forutgående varsel, bestille borttauing for bileiers regning.

Dersom beboer har mottatt tre skriftlige varslinger fra styret ifbm brudd på parkeringsreglementet, vil beboer miste sin parkeringsplass for minimum seks måneder. Beboer kan på nytt søke om parkeringsplass etter seks måneder.

Feilparkering på sameiets område som medfører ekstra utgifter for sameiet må dekkes av bileier.

Alle parkeringsplasser tilhører Sameiet og kan ikke selges eller leies ut.

Sameiet har ingen gjesteparkeringer. Men man kan parkere lovlig i Michelets vei eller i stikkveien før oppkjørselen vår.

§ 14. Lading av kjøretøy

Det er ikke lov å lade kjøretøy fra leiligheter via skjøteledning, eller fra andre elektriske uttak i eller utenfor byggene.

All lading av kjøretøy skal skje etter sameiets regler, og via godkjente ladepunkter. Eier av kjøretøy er selv ansvarlig for å påse at ladekabel er i riktig stand, og brukes på forsvarlig måte.

Ved etablering av ladepunkter skal dette skje med utstyr, og på en måte som er fastsatt av styret. Utfyllende informasjon om dette fåes av Styret.

Eventuelle installasjoner osv. som en bruker får tillatelse til av Styret, kan ikke påregnes kompensert ved bytte av plass eller hvis plassen ikke lenger skal benyttes av vedkommende.

§ 15. Endringer på fasade

Styret skal ha skriftlig søknad dersom beboer ønsker å foreta noe som berører byggets fasade eller fellesarealer. Dette kan være eksempelvis vindu, ballkongdør, markiser, fliser på veranda, elektrisk lås på dør til boenhet, etc.

Ved godkjennelse skal arbeidet gjennomføres av autorisert firma etter gitt forutsetninger av Styret.

§ 16. Radiatorer

Sameiet er kun ansvarlig for vedlikehold av rørføringer.

Eventuell utskifting av radiatorer til annen utgave må meldes til Styret med opplysning om hvilken autorisert rørlegger som skal foreta utskiftingen. Alle kostnader utover nevnte vedlikehold påhviler seksjonseier.

§ 17. Ringeklokke og calling anlegg og postkasser

Navneskilt bestilles skriftlig til Styrets epost: micheletsvei25og27@styrommet.net
Klistrelapper skal ikke benyttes.

§ 18. Kommunikasjon med Styret

All kommunikasjon bør skje via Styrets epost til: micheletsvei25og27@styrommet.net

§ 19. Brudd på husordensreglene

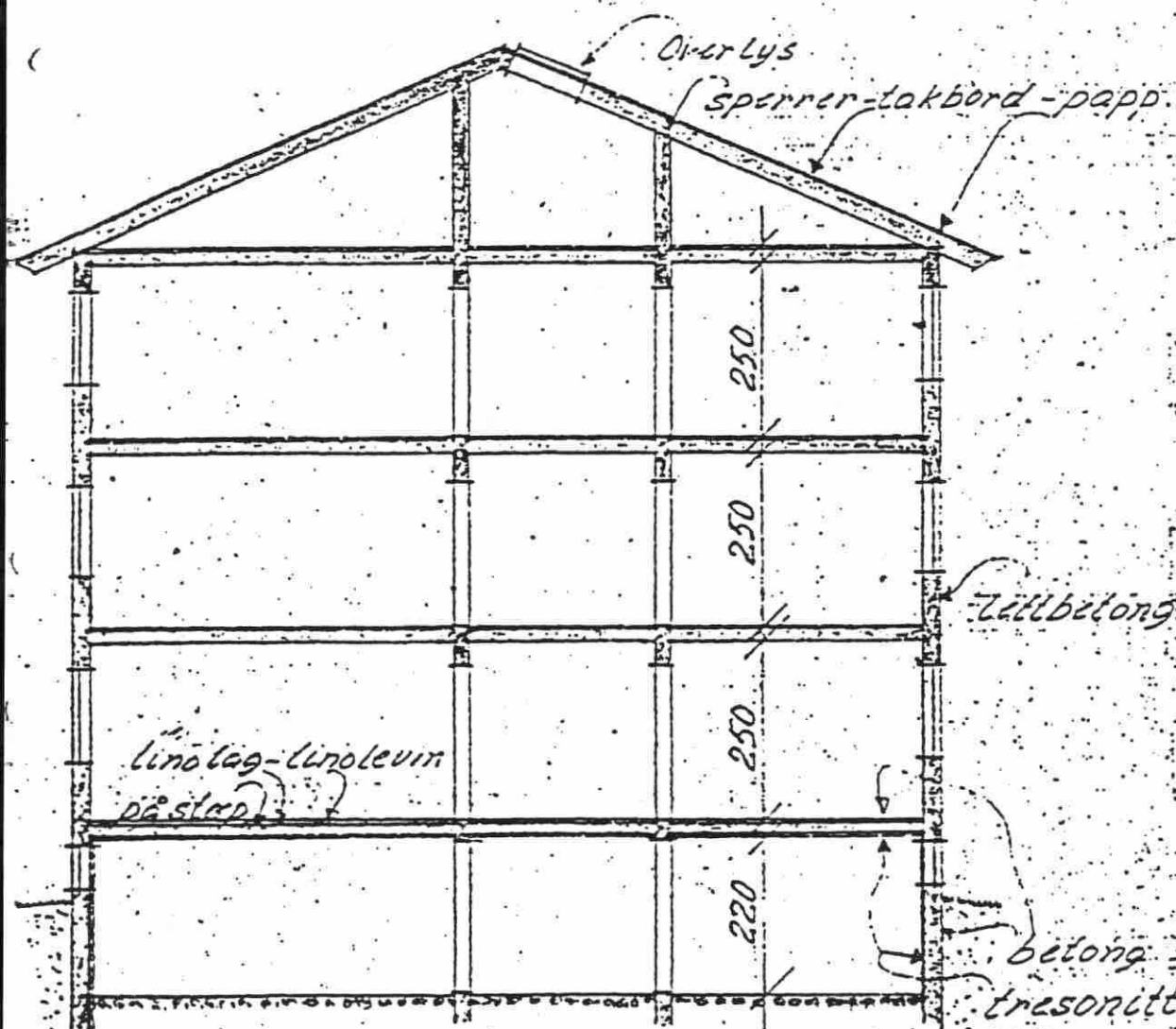
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 20. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Denne salgsoppgaven mangler et dokument med navn "Opplysninger fra kommunen".

Kontakt megler for å få dette dokumentet tilsendt.



snitt

BÆRUM BYGNINGSVESEN

J. nr. 1208-88
Bilag nr. 3 in duplo

Mottatt 1 SEPT. 1988



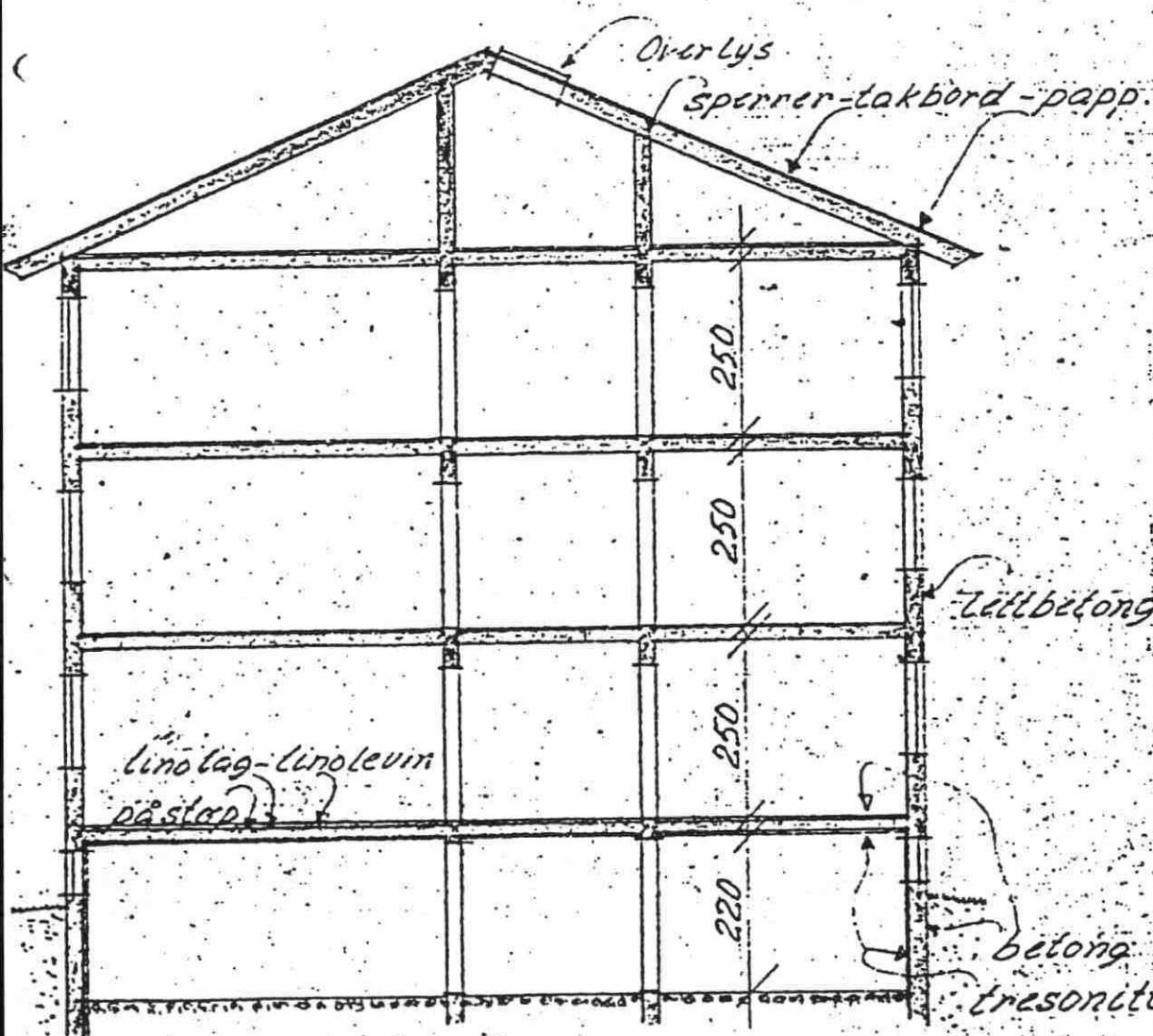
fasade mot Nord

AKO SYSTEMER A/S

Kyrresø 20 320 Strand
N. 82-782

STH-110688/sch
STH-250888/RM

Micheletsv. 25
Sch



snitt

BÆRUM BYGNINGSVESEN

J. nr. 1208-88

Bilag nr. 4 in duplo

Mottatt 1 SEPT. 1988



fasade mot sør

AKO SYSTEMER A/S

Kyrresv. 20, 1320 Stabekk

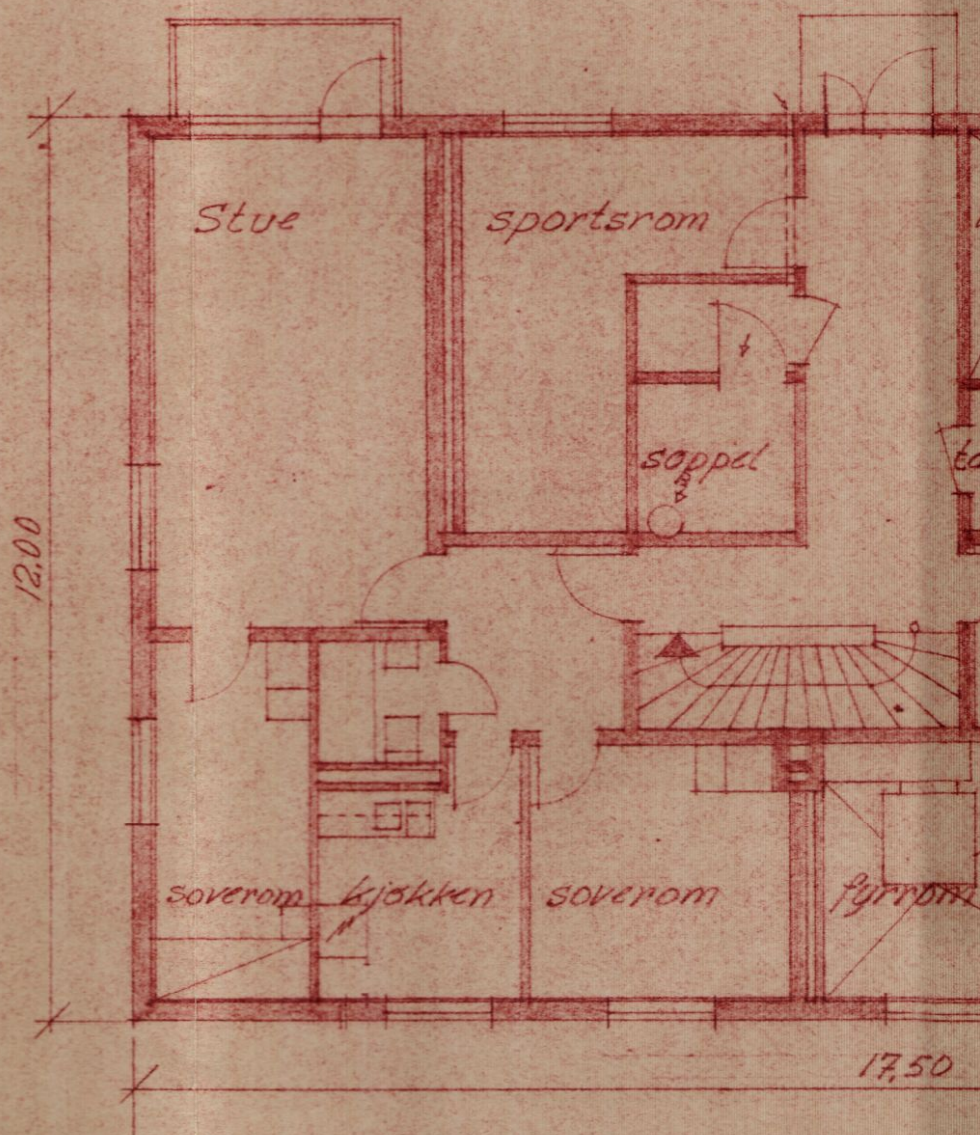
TEL. 53 50 82

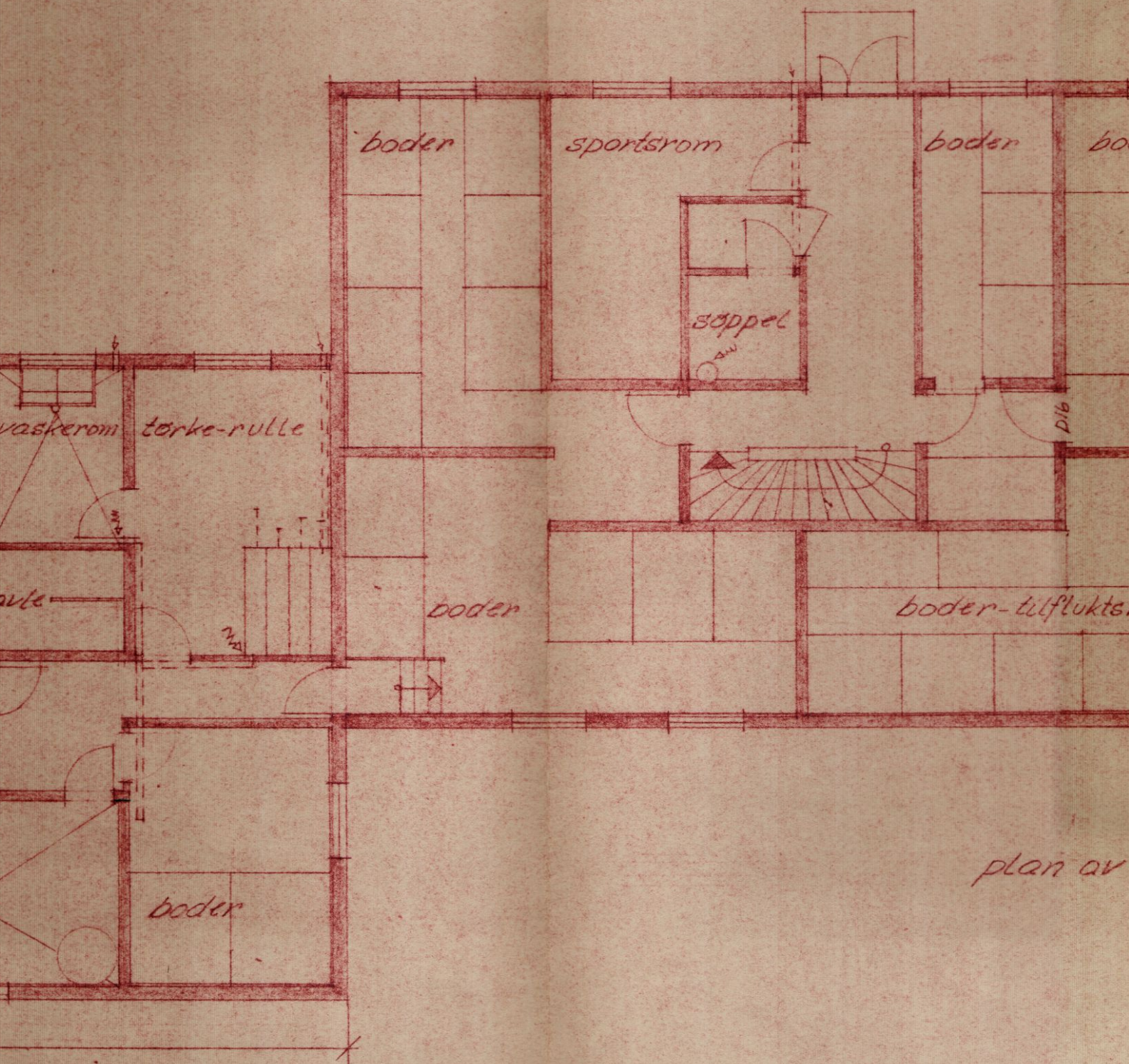
Micheletts v. 25

15/5-88 sch.

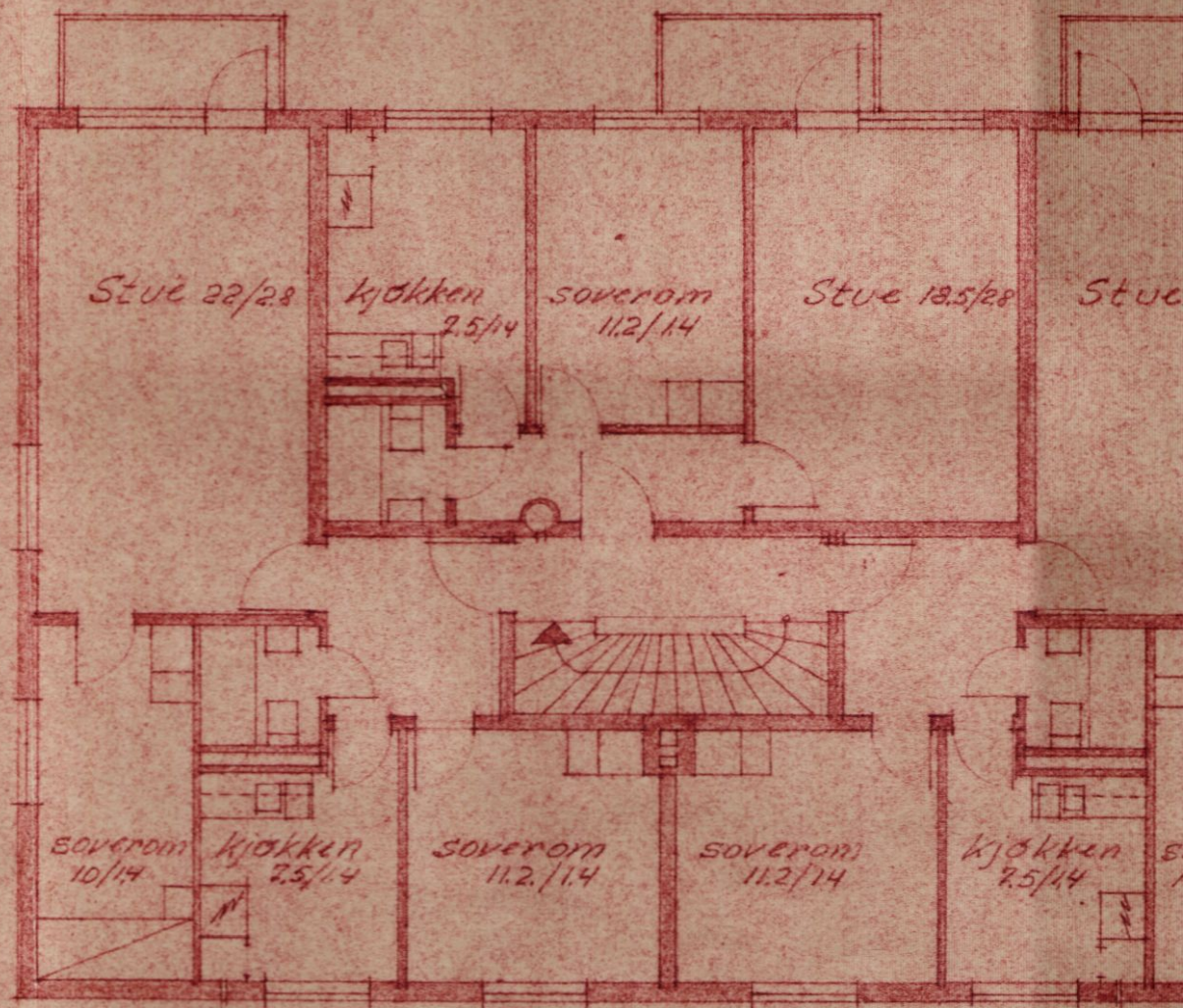
STH-110688/2/sch.

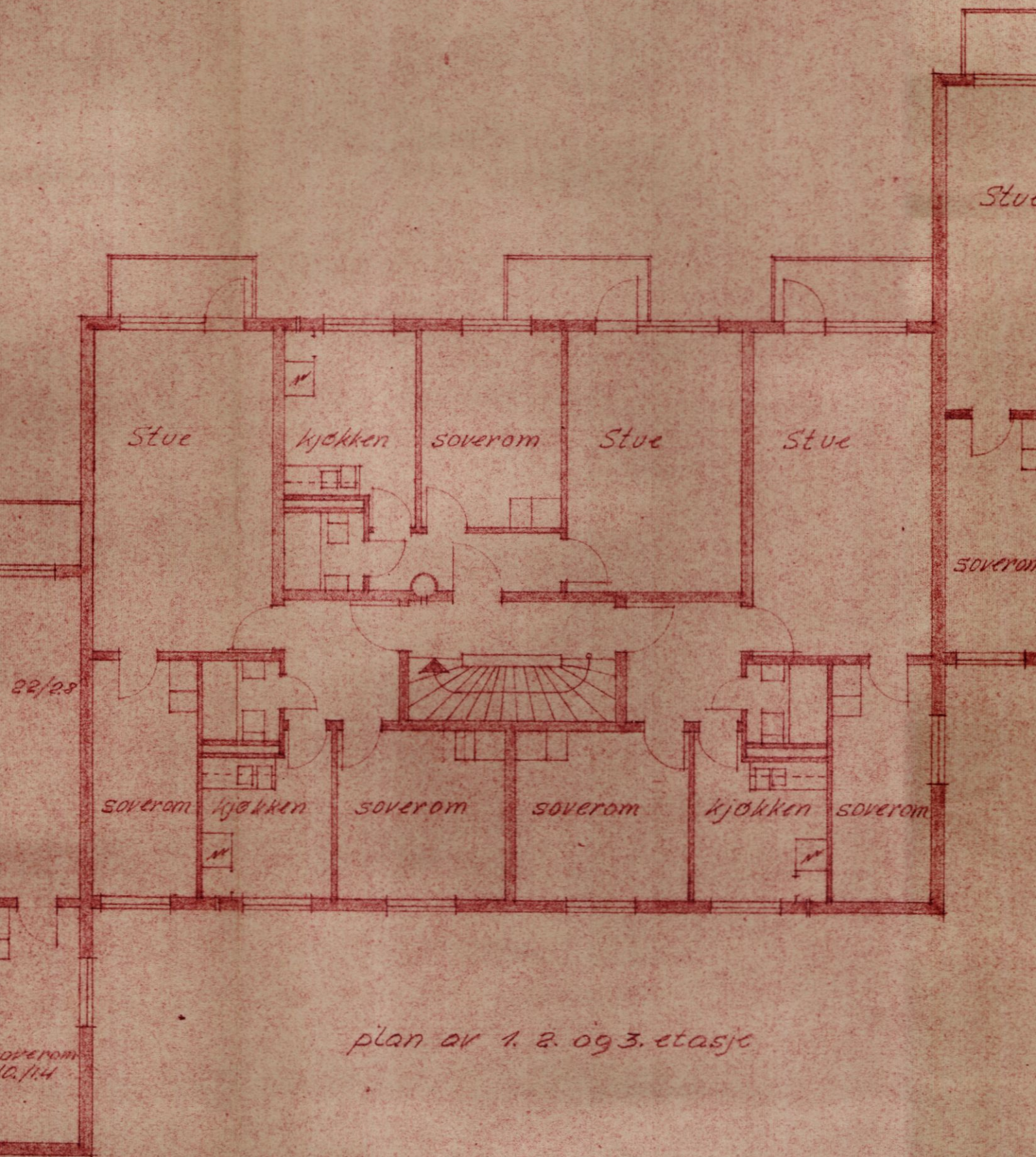
-250888 / RM



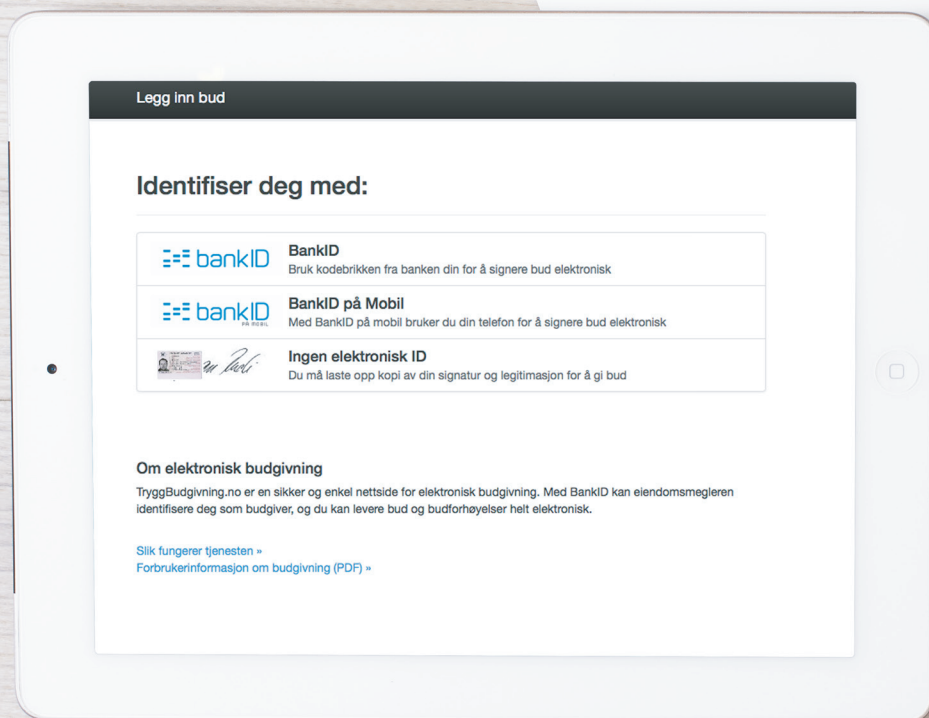


plan av





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/264/3264471/grsfagbzgg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no