



Æ

Nordveien 42 A

1359 Eiksmarka • 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?	18
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	179

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

Nordveien 42 A, 1359 Eiksmarka, Etasje: 2

MATRIKKEL

Aksjebrevnr. 7 Orgnr. 930596183 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Aksje

AREALER

Totalt BRA 57 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 57 kvm

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er den ikke måleverdig.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 57 kvm, Bruksareal: 57 kvm, BRA-i: 57 kvm , TBA: 3 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

1957

TOMT

Eiet tomt 25163 kvm

PRISANTYDNING

4 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 30.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 220 927,- pr.01.04.24.

Andel fellesformue: kr. 6 872,- pr.31.12.23.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 500 000,- (Prisantydning)

kr 220 927,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 720 927,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 3 538,- (Transportgebyr)

kr 3 538,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 724 465,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 732 715,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 4263,- pr mnd og inkluderer drifts- og vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, festeavgift, snømåking, trappevask, felles forsikring og vaktmestertjenester m.m.

Herav:

Fellesutgifter: 4 234,-

Infrastrukturbidrag - fibernett: 29,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjelaget.

EIER

Cathrine Solemslie Sæther Simen Haga

Beskrivelse

PARKERING

Aksjelaget har en stor parkeringsplass like utenfor. Her kan alle beboere og gjester parkere fritt og det er normalt meget god kapasitet. Aksjelaget har 33 garasjer som kan leies for kr 600 pr mnd etter venteliste.

Aksjelaget har satt opp 20 ladestasjoner for elbil på parkeringsplassen som kan benyttes av beboerne. Kostnader ved bruk av ladepunktene vil den enkelte dekke selv.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Området er rikt på aktiviteter og fritidstilbud for barn og voksne i alle aldre. Innen 5-10 min finner du golfbaner, tennisbaner, ridesentre, rulleskiløype, skiskyterbane, skyterbane, skiløyper og uendelig av tur og sykkelmuligheter. Det er turveier og stier rundt Øvrevoll Galoppbane og leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til idylliske Hagabråten. Her kan barna trygt leke både sommertid og vintertid. Flere steder med badevann og oppkjørte skiløyper/lysløyper i Bærumsmarka. Svømmehall (Nadderudhallen) er heller ikke langt unna. For golfentusiaster er det en kort kjøretur til Grini og Haga golfbaner.

Det er også et meget godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. T-banen går fra Østerås T-banestasjon, ca 10 min gange fra boligen. Her går linje 2 til Ellingsrudåsen på Furuset med stopp gjennom hele byen. Avganger 7-8 ganger i timen gjennom dagen, og ettersom Østerås er endestasjonen står det nesten alltid en bane og venter på deg. Busslinje 140, 140N, 212, 230 og 235 går fra Østerås senter busstopp, i umiddelbar nærhet til boligen. Herfra går bussen til Sandvika, Bekkestua og Skøyen med regelmessige avganger. Nadderudveien ligger ca. 4 minutters gange fra leiligheten, hvor flybussen til Gardermoen har hyppige avganger.

Par minutters gange til nærbutikk og forøvrig kort vei til flere dagligvarebutikker og søndagsåpen Joker i Eiksveien. Kort vei til Østeråssenteret med de fleste servicetilbud som post, legekontor, apotek, treningssenter, matbutikk, vinmonopol m.m. I august 2018 åpnet nye Eiksmarka senter som også ligger innen gangavstand. Senteret har en innvendig handlegate og en god miks av butikker, tjenester og spisesteder. Her finner du en stor KIWI, Mester Grønn, Norli, Nille, Apotek1, Petite Frisørene, Sabi Sushi og helsestasjon.

Nærmeste barneskole er Eikeli som ligger ca. 300 meter unna leiligheten. Østerås ungdomsskole ligger også ca. 300 meter unna. Nærmeste videregående skoler er Eikeli og Nadderud. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Lijordet og Østerås. Her er det trygg og lett skolevei og barna kan selv gå til skolen fra tidlig alder.

TOMT

Eiet tomt, 25163 kvm

Store, flotte fellesarealer med plen, beplantning og lekeapparater mellom eiendommene.

Boligen står på festet tomt. Festeavtalen utløper i 2041. Festavgiften betales gjennom felleskostnadene. Festeavgift: ca. 250.000,- pr. år som dekkes gjennom felleskostnadene. Bortfester er Blichfeldt. Iht. festekontrakten kan tomten innløses hvert tiende år. Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke.

Innhold

INNEHOLDER

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

Utgang fra stue til balkong på ca 3 m2.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på loft. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er den ikke måleverdig.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 2 etasjer og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner.

Yttervegger kledd med malt panel. Saltak tekket med takstein

(taket er ikke besiktiget). Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karmar av tre og tre-lags glass fra 2019. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Etasjeskiller - 2. etasje:

- Etasjeskille av trekonstruksjoner. 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: Entre, stue, kjøkken og soverom.

- Kommentarer til TG3: Skjevhetsmåling; Det er merkbare skjevheter i stue og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 70 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):

- Skorstein fra byggeår. Åpen peis i stue.

- Kommentarer til TG2: TG2 er gitt grunnet alder. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn.

Rom for varig opphold:

- Det er målt 2,36 m i bad og 2,46 m i stue, kjøkken og soverom.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. 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.

- Kommentarer til TG2: Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Dører og vinduer:

- Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmar av tre, og tre-lags glass (fra 2019). Balkongdør med karmar av tre, og tre lags glass (fra 2019).

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca 3 m2.

Rekkverkshøyde er målt til 92 meter. Dekke i betong og rekkverk i treverk. Markise er montert.

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: 57 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 57 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Nordveien 42 A!

Dette er en lys og lekker 3-roms beliggende i 2.etasje, som også er toppetasjen.

Leiligheten ble vesentlig pusset opp og oppgradert i 2018-2020. Planløsningen ble blant annet endret og leiligheten ble bygget om fra en 2-roms til en 3-roms.

Boligen har en gjennomgående planløsning og svært gode lysforhold, samt usjenert utsyn. Stue og kjøkken er av åpen, sosial løsning. I det ene hjørnet finner du en koselig peis, og det er utgang til balkong med fint utsyn og sol frem til ca kl 21 sommerstid. Videre inneholder boligen to gode soverom, hvorav hovedsoverommet er av god størrelse og innredet med garderobe. Badet oppleves som pent og moderne og i mellomgangen utenfor er det garderobeskap hvor det er opplegg for vaskemaskin og mye lagringsplass.

Aksjelaget har i perioden 2018-2020 gjennomgått større og helhetlig vedlikehold av bygningsmassen og uteområder. Aksjelaget har store og flotte grøntområder til glede for beboerne.

Aksjelaget har en stor gratis parkeringsplass med elbil ladere, og det er normalt veldig enkelt å få gateparkering i Hagabråten. Det er også mulighet for garasjeleie etter venteliste.

Stue | Med hyggelig peis

Boligen byr på en svært lys og hyggelig stue med peis i det ene hjørnet. God plass til både sofaseksjon, spisebord og annet tilhørende møblement. Stue og kjøkken er av åpne løsning med gode lysforhold fra to sider. Det er lagt ny, pen parkett på gulv og overflatene er malt i tidløse farger fra rundt 2018-2020.

Balkong | Med kveldssol

Fra stuen har du også utgang til en herlig balkong på ca 3 m2 med hyggelig, usjenert utsyn mot Hagabråten og skogen. Her kan du nyte sol fra ca kl 10 - 21 sommerstid.

Kjøkken | Innholdsrikt

Leiligheten har en moderne kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kum i stål. Det er lagt en stilig metallplate bak kjøkkenbenken. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp med induksjon, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryseskap. Fritthengende ventilator i stål med utkast til luftekanal. Det er Waterguard og komfyrvakt fra 2023. Inn vindu kommer morgensolen på denne siden.

Soverom | To gode rom

Boligen inneholder to fine soverom malt i behagelig farger. Hovedsoverommet er meget romslig, har plass til dobbeltseng og er innredet med en stor skyvedørgarderobe. Det andre soverommet ble nylig malt i en pen, mørk farge. Rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Bad | Moderne

Pent, flislagt baderom pusset opp i 2018/2019 med blant annet nye fliser, membran, støp, varmekabler og downlights. Badet er videre innredet med vegghengt klosett, servantinnredning med skuffer, samt overskap med speil. Det er badekar med dusj og vendbar dør i glass. Utenfor badet er det en funksjonell mellomgang med opplegg for vaskemaskin. Det er montert waterguard i 2019.

Overflater:

- Overflater på innvendige gulv er parkett fra 2018.
- Overflater på innvendige vegger er flater som er malt i 2018 og 2020.

Kommentarer til TG2:

Bad:

- Overflater gulv
- Avløpsrør (ink. sluk)

Kjøkken:

- Vannrør

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest, men innflytningstillatelse.

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

Plan- og bygningsloven (PBL) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger fasadetegninger fra 1991, men ingen innvendige byggetegninger er mottatt av kommunen og det er mulig at disse ikke er å finne. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarmet leilighet. Peis i stuen.

Varmekabler på badet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger hadde et strømforbruk på ca 7479 kwh i 2023.

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 94927035566
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,24%
Restsaldo: 23 006 448,05
Innfrielsesdato: 15.04.2045
Type Rente: Flytende

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Asa Polisenummer: 78567467

AKSJELAG

Øvrevoll Boligselskap AS.
Aksjelaget består av 103 boliger.
Dugnad må påregnes.
Dyrehold er tillatt etter søknad.
Det er ikke forkjøpsrett.
Hammersborg Forvaltning er forretningsfører.
Vaktmester Andersen AS leverer vaktmestertjenester.
2 Clean AS leverer renholdstjenester.
Vaktmester Andersen AS leverer brøyting.

Kullgrill og gassgrill bør ikke benyttes på balkonger. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på terrasser og fellesområder.

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe bolig i Øvrevoll Boligselskap AS.

Aksjelaget har egen hjemmeside med nyttig informasjon:
<http://www.ovrevollboligselskap.no>.

Følgende arbeider er gjort den siste perioden:

- Det ble nylig installert flere søppeldunker og avfallstasjon for glass og metall.
- Styret har gjennom året hatt en rekke forsikringssaker, hovedsakelig vannskader som har blitt fulgt opp i samarbeid med berørte beboere.
- Det har blitt foretatt rørspyling i alle leiligheter for å unngå at våre gamle rør tetter seg.
- Styret har vært i forhandlinger med Coop om ny støyskjerm mot Nordveien
- Styret har sett på alternativ låssystemer til fellesdører i Nordveien 39
- Styret har jobbet aktivt med HMS og Brannsikring. Styret tok kontakt med Asker og Bærum brannvesen for en total gjennomgang av boligmassen. Vi ble oppfordret til å sette i gang kartlegging i samarbeid med en ekstern aktør. Det vil foreligge en rapport som vil gi føringer for oppgraderinger og vedlikehold ifm brannsikkerhet i tiden fremover
- Det har blitt utført en rekke mindre oppgraderinger som montering av beslag på ytterdør, belysning i fellesboder etc.

Aksjelaget har i perioden 2018-2020 gjennomgått større og helhetlig vedlikehold av bygningsmassen og uteområder, herunder blant annet vedlikehold/utbedring på fasader, nedløp og takrenner, bytting av vinduer/balkongdører, lagt nye rør ut i den kommunale avløpsledningen, sikring og utbedring av piper/pipeløp, utbedret skader/utettheter på yttertak og maling/generelt vedlikehold av balkonger. Fellesarealer har også fått nytt gulvbelegg.

Det er også arbeidet med følgende:

- Diverse saker ang. aksjonærer
- Alminnelig vedlikehold
- Gjennomført utskiftning av vinduer og dører i Boligselskapet.
- Kontinuerlig kontakt og møtevirksomhet med Aase Bygg, Røed AS, Palmgren og SH Bygg
- Oppfølging av Arne Rød i forbindelse med ferdigstillelse av arbeider vedrørende overvann- og dreisvannshåndtering
- Diverse saker og tilgjengelighet for arbeidsfolk
- Jevnlig kontakt med Vaktmester Andersen
- Utarbeidelse og mangfoldiggjøring av informasjonsskriv til beboerne
- Arrangert dugnad vår og høst
- Anbudsrunde, kontraktsutforming, avtaleinngåelse og etablering i forbindelse med elbilladeanlegg

Aksjelaget har nylig satt opp 20 ladestasjoner for elbil som kan benyttes av beboerne. Kostnader ved bruk av ladepunktene vil den enkelte måtte dekke selv.

Det må påregnes generelt vedlikehold av aksjelaget, men styreleder oppgir at ingen større prosjekter er planlagt nå.

Følgende informasjon er gitt vedr terrasser i aksjelagets vedtekter:

"Styret kan gi aksjonærene eksklusiv bruksrett til oppføring av

terrasse/platting inntil 4 meter fra husveggen på fellesarealet rett utenfor boligen. Der hvor tilstøtende aksjeleiligheter allerede har 6 meter, kan det søkes som tillatelse fra styret til å bygge inntil 6 meter. Aksjonæren dekker alle kostnader forbundet med etableringen, og skal besørge nødvendig sikring, vedlikehold mv. Aksjonæren er forpliktet til å fjerne terrassen helt eller delvis ved behov, f.eks. ved tekniske installasjoner, vedlikeholdsarbeider, samt dekke kostnadene i denne forbindelse. Aksjonæren plikter å følge retningslinjer fra styret. Tillatelsen til bruk av fellesarealene er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen hvis forholdene endrer seg. Nærmere regler fremgår av husordensreglene."

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.

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven. Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt men må søkes om til styret.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Pengeheftelser i eiendomsrett

1952/3432-3/100 Bestemmelse om bebyggelse
04.06.1952

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

1952/3432-4/100 Festekontrakt - vilkår
04.06.1952

festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,700

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

1954/11105-1/100 ** Prioritetsbestemmelse
06.12.1954
veket for: OBLIGASJON 1953/2107-1/10

1968/300073-1/100 Erklæring/avtale
05.01.1968

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1969/300979-1/100 Erklæring/avtale
13.02.1969

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Pengeheftelser i festerett

1952/3432-4/100 Festekontrakt - vilkår
04.06.1952

festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,700

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1954/11105-1/100 ** Prioritetsbestemmelse
06.12.1954
veket for: OBLIGASJON 1953/2107-1/100

1952/4760-1/100 Obligasjon
01.08.1952
BELØP: NOK 1.680.000
Panthaver:Mørdre Trygve
Lnr: 992338
ANFØRT PRIORITET ETTER:
LEIE/FESTEAVTALE DAGBOKNR. 3432/1952
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/11102-1/100 ** Nedkvittering
06.12.1954
Beløpet er nedkvittert til:
Beløp: NOK 1.540.000

2018/1482285-1/200 Pantedokument
31.10.2018 09:45
BELØP: NOK 22.800.000
Panthaver:HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
Org.nr: 991303995
Gjelder feste
Elektronisk innsendt

2020/3048091-1/200 ** Massetransport
18.09.2020 14:17
Fra:HANDELSBANKEN
Org.nr: 971171324
Til:HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
Org.nr: 991303995
Elektronisk innsendt

2020/2427888-1/200 Pantedokument
07.05.2020 14:12
BELØP: NOK 10.000.000
Panthaver:HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
Org.nr: 991303995
Gjelder feste
Elektronisk innsendt

2020/3046038-1/200 ** Massetransport
18.09.2020 12:16
Fra:HANDELSBANKEN
Org.nr: 971171324
Til:HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA
Org.nr: 991303995
Elektronisk innsendt

2021/695804-1/200 Bestemmelse om bebyggelse
10.06.2021 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Frafall av erstatning av byggverk innenfor restriksjonsbelte for
vann- og avløpsledninger

Gjelder feste

UTLEIE

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 4 500 000,- (Prisantydning)
kr 220 927,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 720 927,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 3 538,- (Transportgebyr)

kr 3 538,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 724 465,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 732 715,- (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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)
Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)
Visningshonorar (Kr.2 500)
Direkteutlegg for selger. Veiledning styling (Kr.2 900)
Foto (Kr.4 350)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.14 900)
Oppgjør (Kr.6 900)
Overtagelse (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 720 927,-) (Kr.118 023,18)
Tilrettelegging (Kr.14 500)
Urådighet selger (Kr.3 538)
Totalt kr. (Kr.183 506,18)

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

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

OPPDRAKSNUMMER

36-24-0251

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

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

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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









































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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

































































Premium rådgivning lønner seg

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

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









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

EIE eiendomsmegling







ØSTERÅS KJØPESENTER

Østerås Blomster
Krogsveen Eiendomsmegler
Nille
Bjørklund
Vinmonopolet
Skin Tonic Parfumeri
Match man / women
Narvesen
Ark Bokhandel
Eurosko
Walk in Dameklær
Baker Hansen
Meny
Sunkost
Vitus Apotek
ets Dyrebutikk

KIWI mini pris **7-23**

DNB Eiendom

Mester Grønn

SABI SUSHI

petite frisørere

GREY GARDENS

FARDAL BAKERI // KONDITORI

BÆRUM KOMMUNE
Eiksmarka helsestasjon



+ **APOTEK 1**

nille



Grønt og Godt
Eiksmarka

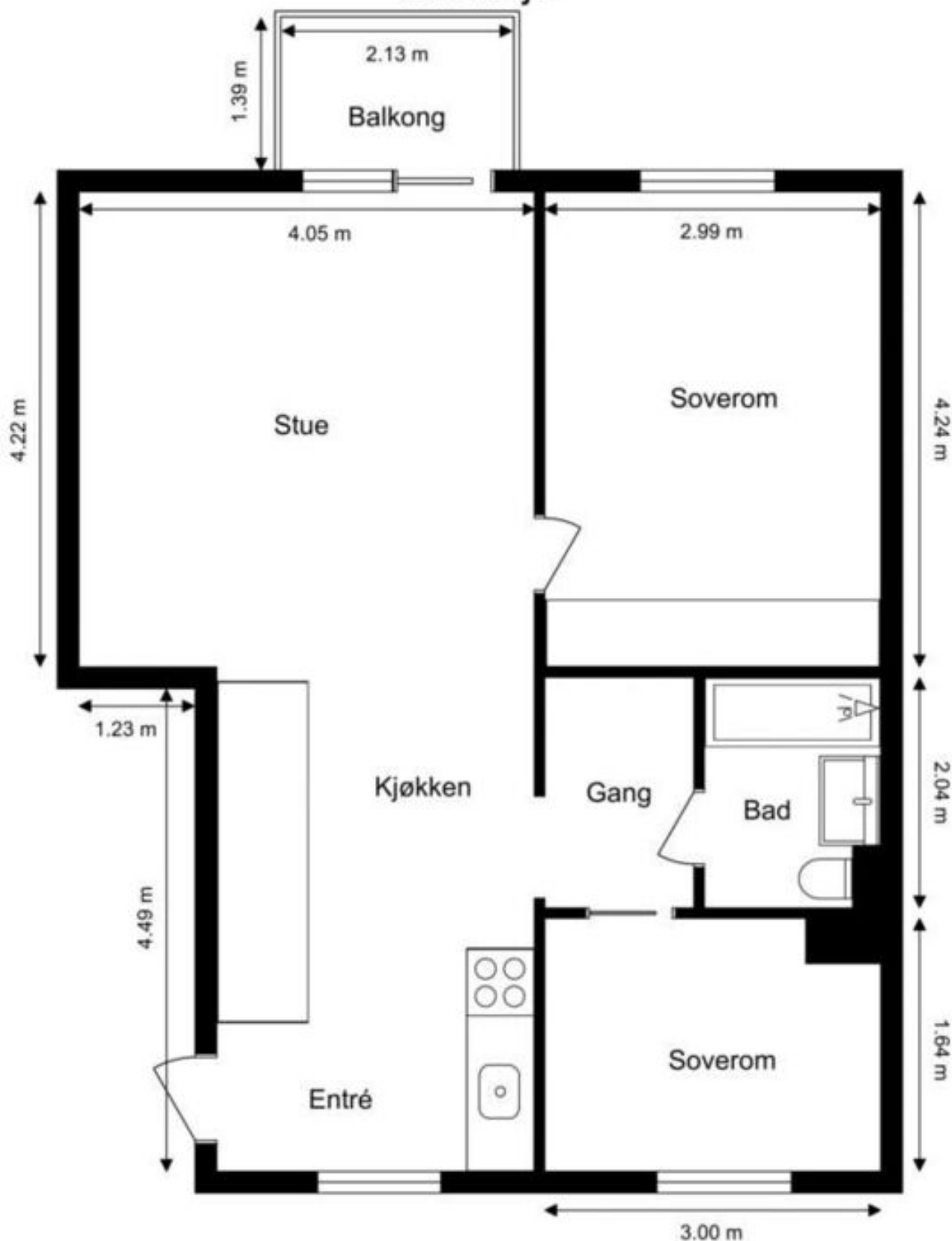








Nordveien 42 A, 1359 EIKSMARKA
2. etasje



Ordernr. 15056280

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



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

EIE – Premium rådgivning

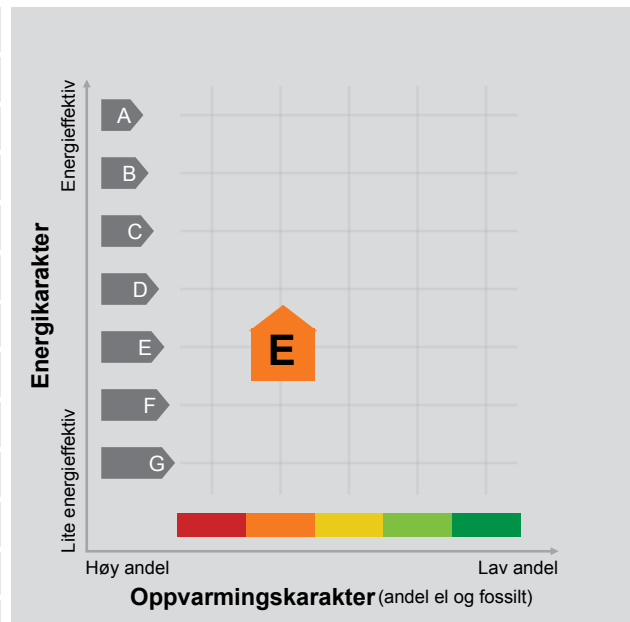
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Nordveien 42A
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	333
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17204963
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	aa4f9fd0-9ed3-4981-83bc-a2bb73c0754b
Dato	05.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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

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	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordveien 42A
Postnummer: 1359
Sted: EIKSMARKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0202
Dato: 05.06.2024 17:00:11
Energimerkenummer: aa4f9fd0-9ed3-4981-83bc-a2bb73c0754b

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 333
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17204963

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Herr Finn Blichfeldt (grunneier) og overrettssakfører Trygve Mørdre på vegne av et stiftendes boligaksjeselskap (fester) har avkjøpt følgende festekontrakt:

1. Trygve Mørdre på vegne av et stiftendes boligaksjeselskap fester gnr. 20, bnr. 335 Øvrevoll ett areal stort ca. 30 mål som er tatt på reguleringskart utarbeidet av arkitekt Thorleif Jensen. Deling og skylddeling av arealet besørges av grunneieren. Omkostningene hermed se punkt 9.

2. Arealet skal bebygges etter godkjendt reguleringsplan og bestemte vilkår. Planen forutsetter bebyggelse i 2 etasjer inneholdende inntil 100 leiligheter, ett felleshus og inntil 22 garasjer. Felleshuset kan benyttes til spisested, vaskeri, bolig for tjenerskap samt kjøle- og fryseanlegg for spisestedet. På anlegget kan ikke drives forretning. Vessentlige endringer av bebyggelsesplanen må godkjennes av grunneieren. På det festede areal kan der ikke oppføres verksted, industriell bedrift eller drive virksomhet som på noen måte kan skjenere naboene.

3. Tomtons verdi fastsettes av Kontrollnemnda i Bærum. Verditaksten utgjør festegrunnlaget for tomten.

4. Den årlige festeavgift beregnes etter den av Prisdirektoratet til enhver tid fastsatte rentesats, f.t. 3% p.a. Avgiften forutsettes regulert etter de av Prisdirektoratet fastsatte regler, og regulering forutsettes å kunne gjennomføres både om den grunnverdi arealet har blir endret, og om den prosentsats Prisdirektoratet har fastsatt for beregning av avgiften blir endret. Omkostningene ved takst som måtte bli nødvendig i anledning regulering skal bæres av festeren.

Årlig festeavgift f.t. kr. 2.700.-

Forsåvidt prisforskriftene for faste eiendomme blir opphevet, skal ny grunnverdi og festeavgift avgjøres ved skjønn av et slikt utvalg som nevnt i punkt 5. Omkostningene ved skjønnnet bæres av festeren. Festeavgiften erlegges halvårlig og efterskuddsvis den 30/6 og 31/12. Betales ikke festeavgiften i rett tid, er grunneieren berettiget til





å gå til tvangsauksjon uten å anlegge søksmål på vilkår som fastsatt i lov om tvangsfullbyrdelse kapitel 9.

5. Festetiden skal utgjøre 90 år fra tiltredelsesdagen som er den 1/10-51. Ved festetidens utløp er grunneieren bærerett til å overta den av festeren oppførte bebyggelse etter Kontrollnemndas takst, eller etter takst av ett utvalg hvorav hver part oppnevner en, mens oppmann oppnevnes av sorenskriveren i Asker og Bærum. Hvis grunneieren ikke å overta bebyggelsen, er festeren berettiget til å kreve festekontrakten fornyet for 10 år ad gangen med oppgjøring hvert 10 år etter grunnverdien da, og med den samme rett til innløsning hvert 10 år som foran nevnt.

6. Festeren overtar for egen regning opparbeidelsen av de regulerede veier med tilhørende vann- og kloakkledninger som trenges for arealets bebyggelse. Eventuelle refusjonsbeløp som tilkommer grunneieren skal tilfalle festeren. Likeså bekoster festeren stikkveier med vann- og kloakkledninger innenfor arealet til de respektive blokker og garasjer. Tilknytning til kommunens vann- og kloakkledninger skjer efter vannverkets planer. Omkostningene hermed bæres av festeren. Dersom det etter bygningsloven eller etter offentlig påbud blir forlangt at det skal besørges yterligere gateopparbeidelse, vann- eller kloakkanlegg for det bortbygslede areal som den nå foreliggende reguleringsplan viser, påligger det byggheren å besørge dette uten utgift for grundeieren.

7. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstann for de regulerede offentlige veier som berører arealet forutsettes avstått til Bærum Kommune uten utgift for denne bortsett fra eventuelle refusjoner, (se pkt. 6, 1.ledd).

8. De innen arealet planlagte grøntanlegg med stikkveier og parkstier, opparbeides og vedlikeholdes av festeren. Den matjord som ikke trenges til opparbeidelsen, disponeres fritt av grunneieren mot at den fjernes fra arealet uten utgift for festeren. Mulig tvist herom løses av det i punkt 5 nevnte utvalg. Inntil arealet

bebygges er grunneieren berettiget gratuit å bruke de bortfestede
arealer forsåvidt dette ikke hindrer festerens arbeide med be-
byggelsesplanen.

1. Ved festets tiltredelse betaler festeren alle utgifter
for festekontrakten stempling og tinglysning, pristakst, skyld-
deling, situasjonskart og målebrev, samt øvrige med overtagelsen
forbundne utgifter, - herunder 2% provisjon beregnet engang for alle
år den i punkt 3 nevnte verditakst.

2. Festeren kan ikke uten grunneierens samtykke overdra feste-
kontrakten til andre, Grunneieren har rett til å overdra sine rett-
igheter til festekontrakten som han måtte ønske.

3. Eieren har for festeavgiften 1.prioritet pant i den på
festede areal oppførte bebyggelse.

Arbeid 30/5 - 1952

Finn Blichfeldt Trygve Mørde

Jeg bekrefter at Finn Blichfeldt og Trygve Mørde har underskrevet dokumen-
tet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

A. J. J. J.

A. J. J. J.



Pantebok nr. 108 A den 4/6 - 52
Dokumentet er tinglyst den 4/6 - 52 som nr. 3452
Herredskassen

Utskrift

Asker og Bærum herredskriverebetets pantebok nr. 108 A

Dokumentet er tinglyst den 4/6 - 52 som nr. 3452

AM. Hareide

723-51.

Wils S. Stiansen,
Bygdeveien 15,
E.X.S.d.B.X:

Gnr. 20, bnr. 156, tomt nr. A.1 av Grav.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus
på ovennevnte tomt.

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

For bygningsjefen

Olav Fossen.
e.f.





DH+112078

Ovrevollbanen

12600

Arbeidsboliger: 16 stk. 64 boligheter
Lønnarbeiderbol., utl. 1 2 —
Korridorboligheter 32 —

Sum: 98 boligheter

fellesne m. leilingsrom
garasjer 22 stk.

"KOLLEKTIV BÆRUM"

BEEYGGELSESPLAN, MÅL 1:1000

OSLO, DEN 29.6.51, T.

THORLEIF JENSEN

ARKITEKT M. N. A. L.

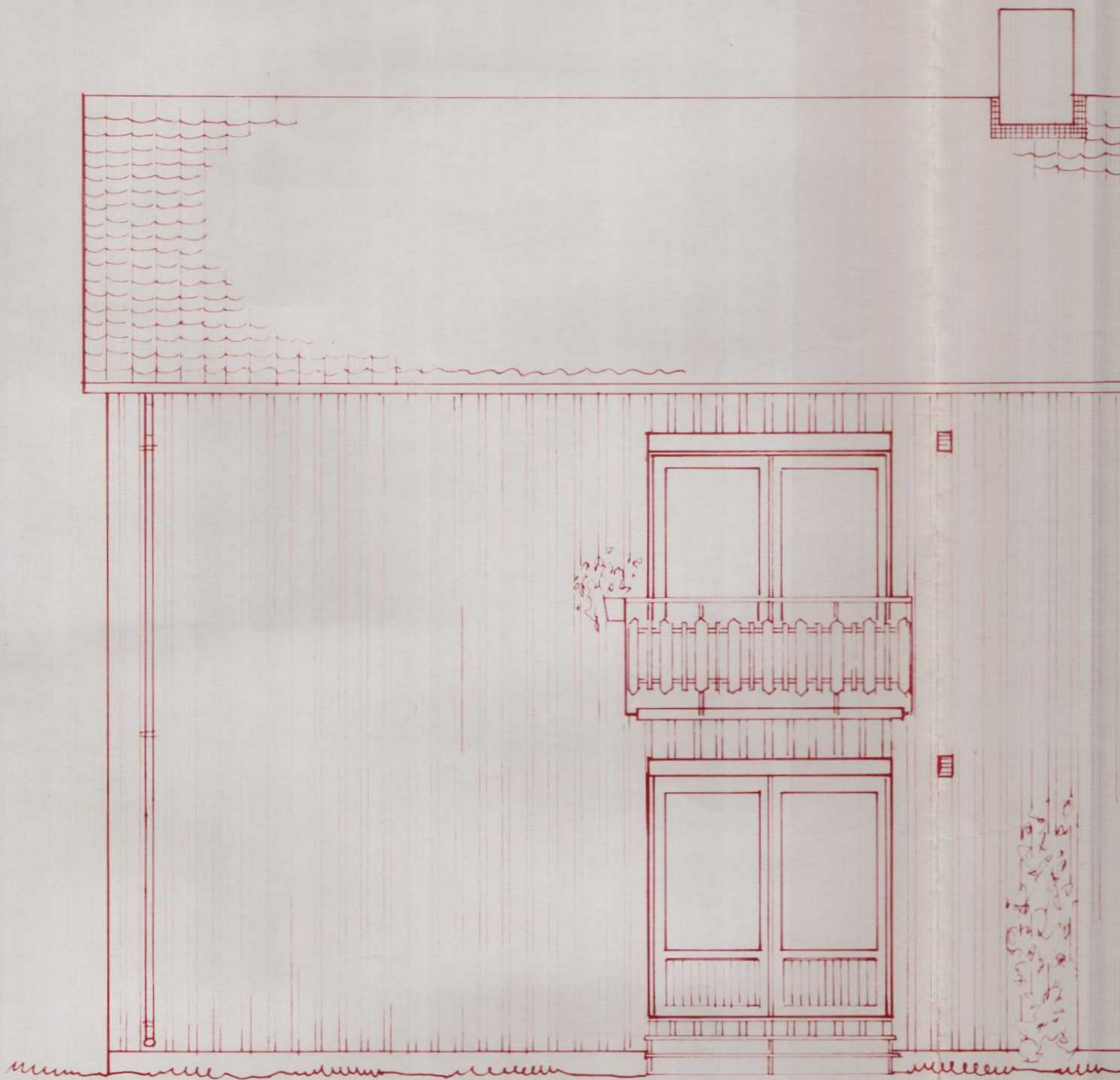
BÆRUM BYGNINGSRÅD

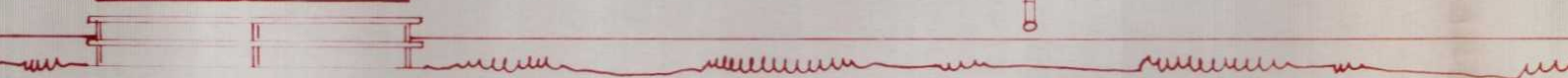
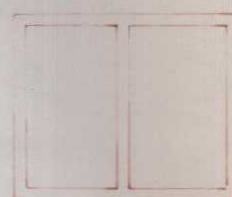
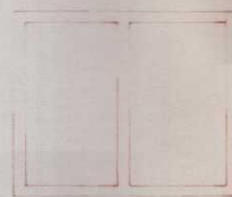
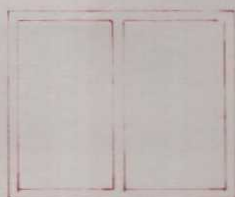
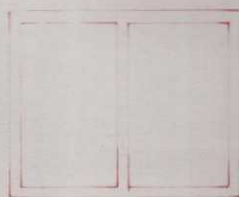
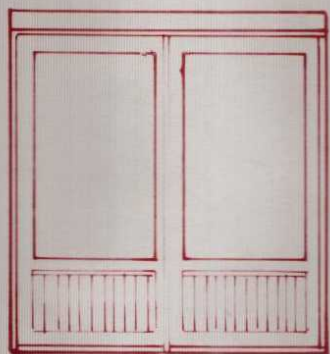
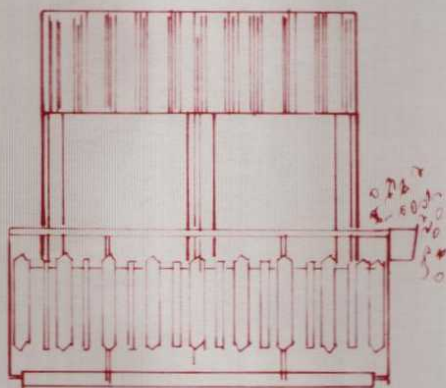
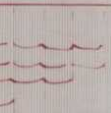
BLAD NR. 13

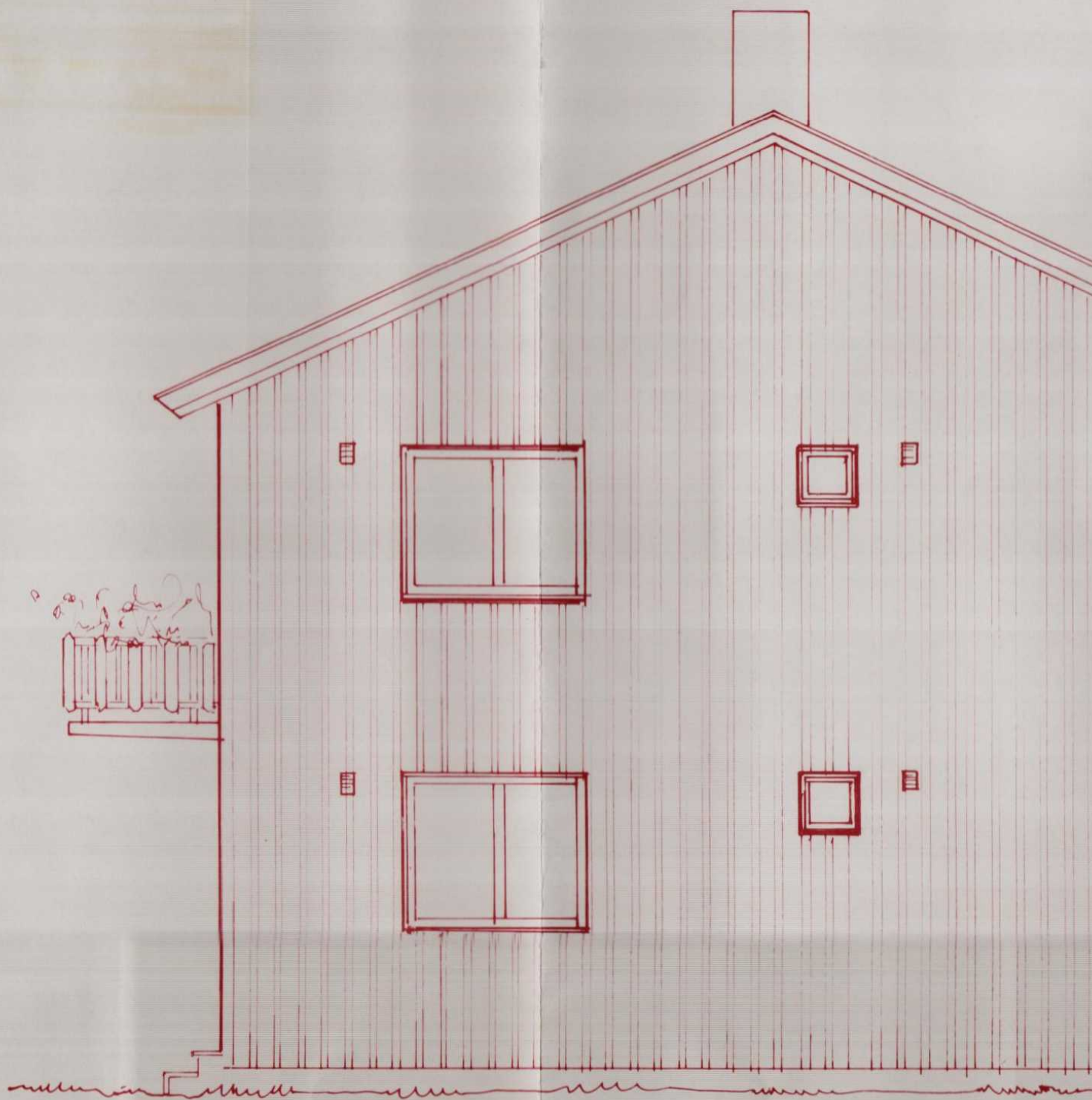
I. nr. 724-57

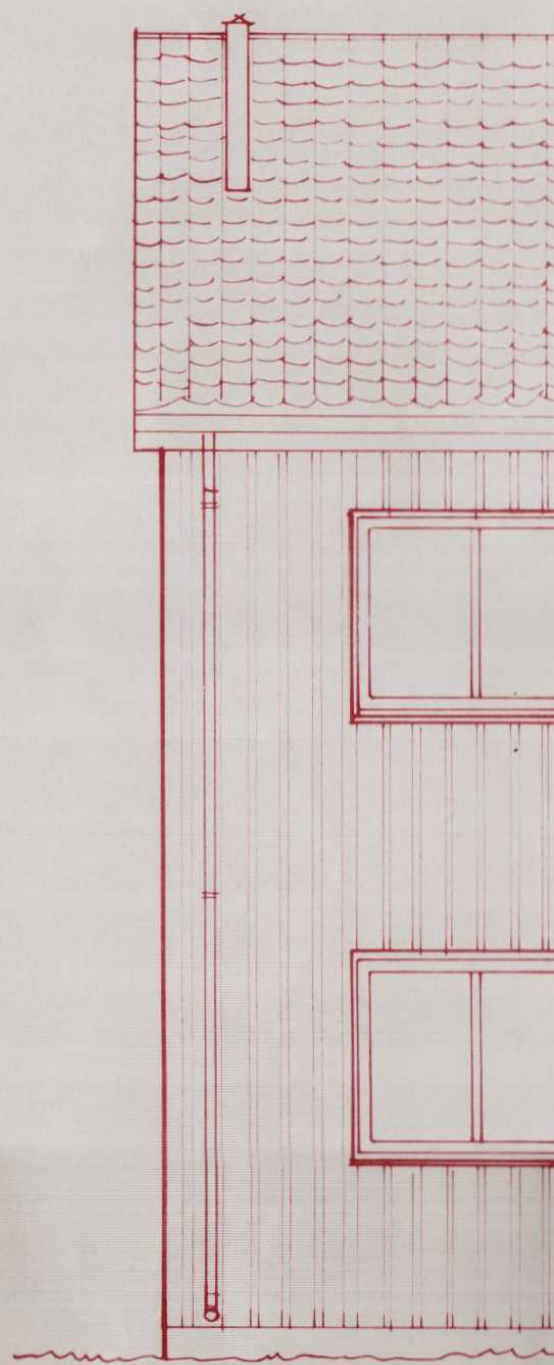
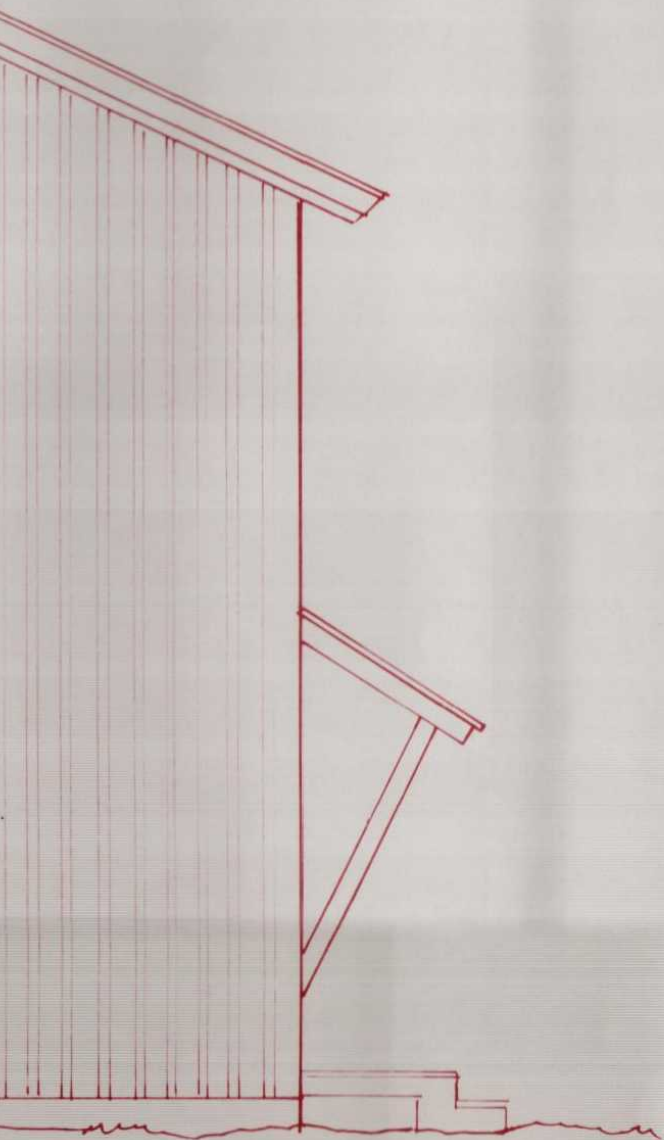
Bilag nr. 2 in duplo

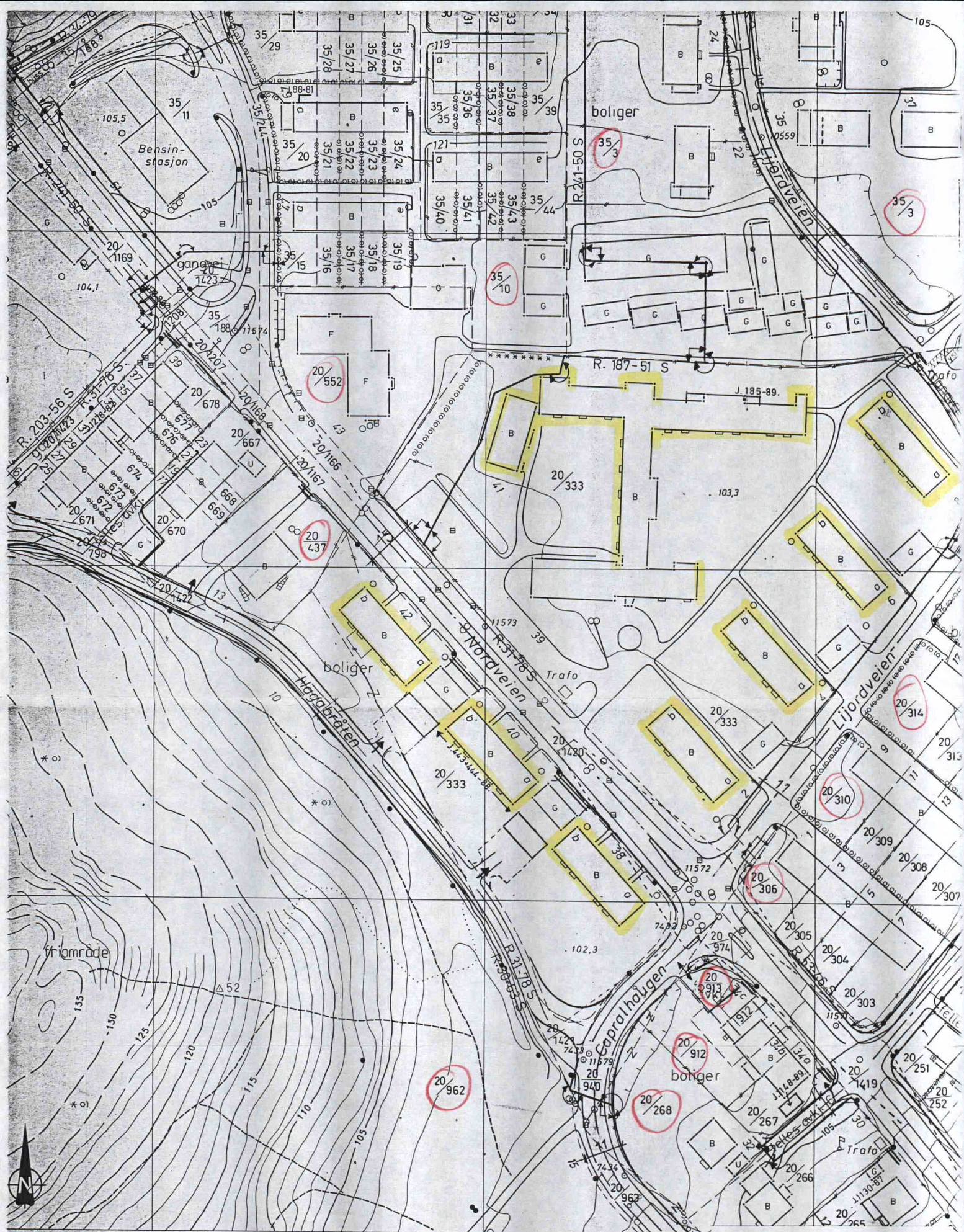
Mottatt -2. NOV. 1951











13 800

BÆRUM BYGGEREGULERINGSGEVESSEN	
I. nr.	91-1163
Blag	2
Mottatt	7. MARS 1991

13 800

Mottatt 07 MARS 1991

FORENKLET SITUASJONSKART
for dele- og byggemeldinger
M = 1:1000

G.nr.	20	B.nr.	333
Adresse		Nordvn. 38 m/h	
Kartblad		Bikesmarka 1	
Bærum oppmålingsvesen			
Date	6/2-91	Sign.	K

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER



BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

LUNDE A/S, E. SIV.ING
POSTBOKS 47

1360 NESBRU

Bil 10

Jnr.
91-1163 AB/ÅH
BILAG 1,2,7-13

Dato
26/3-1991

GODKJENNELSE OG APPROBASJONSBETINGELSER FOR DIV. FASADEENDRINGER
PÅ REKKEHUS PÅ GNR. 20 BNR. 333 TOMT/HUS NR.
BYGGEPLASSADRESSE: LIJORDVEIEN/NORDVEIEN
BYGGHERRE: ØVREVOLLKOLLEKTIVET A/S, V/ADV.A.MØRDRE

Vi viser til Deres søknad mottatt 7.3.91 om byggetillatelse for
ovennevnte byggearbeid.

Bygnings- og reguleringssjefen innvilger søknaden og approberer
denne på følgende betingelser:

De betingelser som er anført i vedlagte skjema "Alminnelige
approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum, del 1 og 2.

Beliggenheten godkjennes som vist på situasjonsplanen, stemplet
bilag 2.

Arbeidet må utføres i samsvar med godkjente tegninger bilag 11-
13.

Nota for bygningsgebyr på kr. 4140.00 følger vedlagt.

~~Byggetillatelseskort vil ikke bli utstedt før det foreligger:~~

~~skriftlig melding fra godkjent ansvarshavende.~~

For bygnings- og reguleringssjefen

A. Bergsaker
Arne Bergsaker

Vedlegg:
Skjema B4 del 1 og 2, B8 og nota.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nordveien 42 A
1359 EIKSMARKA
Gnr./Bnr.: 20/333
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 57 m²

Totalt bruksareal (BRA): 57 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

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	28.05.2024
Referansenummer	15056280
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0251
Hjemmelshaver/selger	Cathrine Solemslie Sæther/Simen Haga
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Cathrine Solemslie og Simen Haga
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	07.06.2024 11:30

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Nordveien 42 A
Postnummer/sted	1359 EIKSMARKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	20/333
Borettslag / Sameie	Øvrevoll Boligselskap AS
Tomt	Eiet tomt: 25163 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1957		

Byggemåte

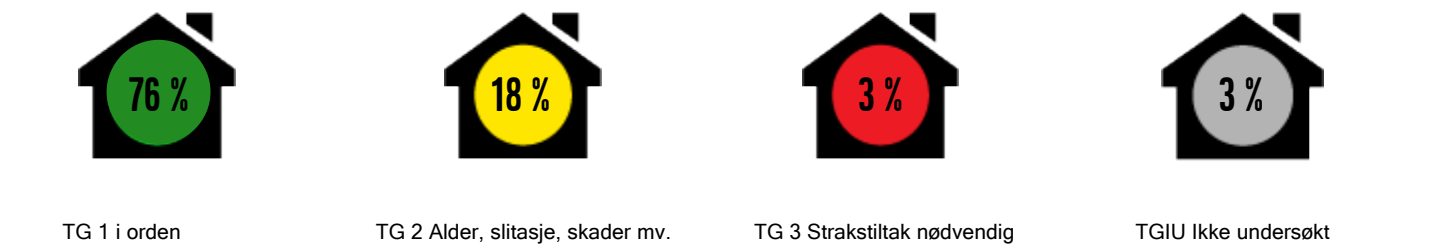
Aksjeleilighet i Bærum kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med malt panel. Saltak tekket med takstein (taket er ikke besikttet). Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2019. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på loft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	9	Kr 10 000 - 50 000
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

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	57			57	3
	Entre, stue, kjøkken, bad og to soverom				Balkong
SUM	57			57	3
Total bruksareal: 57 m²					

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er den ikke måleverdig.
Leiligheten inneholder 57 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2018. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2019 med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator med komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør system. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
	TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og spiler i himling i stue. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
	TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av noe slitasje i stue og kjøkken. Kan skiftes ut etter behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peis med metalledører i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | TG2 er gitt grunnet alder. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn.

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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: Entre, stue, kjøkken og soverom.

 **TG 3** Skjevhetmåling | Det er merkbare skjevheter i stue og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 70 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Rom for varig opphold

Det er målt 2,36 m i bad og 2,46 m i stue, kjøkken og soverom.

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: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja. Det har vært utført kontroll fra Rejlers Elsikkerhet AS og ble ikke funn av avvik.

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.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

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

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2019).
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2019).

 **TG 1**

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca 3 m2. Rekkverkshøyde er målt til 92 cm. Dekke i betong og rekkverk i treverk. Markise er montert.

 **TG 2**

Utragede 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	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14.06.2019, arbeidene gjelder rettet opp feil i anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.01.2023, arbeidene gjelder montere kundes lamper.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 04.07.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 27.05.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Våtrom - [sluk]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240251
Adresse	Nordveien 42 A		
Postnr.	1359	Sted	Eiksmarka
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 6 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	78567467
Selger 1 Fornavn	Cathrine Solemslie	Etternavn	Sæther
Selger 2 Fornavn	Simen	Etternavn	Haga

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

VVS Gruppen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

VVS Gruppen AS rehabiliterte baderommet i 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

VVS Gruppen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

VVS Gruppen AS rehabiliterte badet i 2019, inkludert ny membran.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har FDV-instruks fra VVS Gruppen AS på arbeidene med informasjon om de ulike delene. Dette inkluderer informasjon kjøkkenet som også ble pusset opp av VVS Gruppen AS.

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

NRC Gravco

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Avløpsrørene i alle boenheter ble rengjort 7. februar 2023.

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 Noen ganger kan det trekke litt dårlig som kan føre til sotdannelse på peisglasset - da kan man åpne peisdøren litt på gløtt. Utenom dette fungerer peisen bra.
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Helling i gulvet, som i mange av de andre bygningene i aksjelaget.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar I boden på fellesloftet ble det i våres oppdaget mus som hadde fått tilgang til hundefor. Maten ble fjernet og loftet vasket, og vi fikk utført kontroll av skadedyrbekjempere fra Anticimex. På deres anbefaling har all kledning vi har tilgang til blitt musesikret med musebørste - inkludert alle hjørnekasser. Aksjelaget har i tillegg en egen avtale med skadedyrbekjempere.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har sett sølvkre på badet noen få ganger i løpet av tiden vi har bodd her.
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har samsvarserklæring fra TT Elektro AS.
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elvia kontrollerte anlegget 04.07.2022 i forbindelse med en stikkprøvekontroll etter føringer fra DSB. Det ble ikke funnet avvik.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
- ☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har en rapport fra Anticimex etter skadedyrkontroll.

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 Det var en reklamasjonssak mot Oslo Entreprenør i januar 2024 i forbindelse med nybygget i Nordveien 39. Aksjelaget ble tilkjent et erstatningsbeløp på 800 000kr som skal brukes til utbedringer av Nordveien 39.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det hadde vært mus i bod og på fellesloftet. Vi har siden utbedret og musesikret - se punkt 9 angående funn og utbedring av mus i bod/fellesloft for mer informasjon.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Leste i en salgsoppgave at det har vært observert skjeggkre i Nordveien 40 (separat bygning).

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Charlotte Gjeffe
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3001534@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3001534/36-24-0251 nordveien 42 a Vår ref.: 1801-1-007

Dato: 26.04.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Øvrevoll Boligselskap AS
Organisasjonsnr: 930596183
Aksjonær: Haga, Simen
Medaksjonær: Sæther, Cathrine Solemslie
Leilighetsnummer: 007
Adresse: Nordveien 42, 1359 EIKSMARKA
Aksjenummer: 7
Gnr. 20
Bnr. 333

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78567467.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Boligselskapet har gjennomført store rehabiliteringsarbeider de siste årene, derav økningen i fellesgjeld.
- Festet tomt. Festekontrakt utløper 2041.
- Garasjeleie og bod leies ut etter venteliste og følger ikke leilighetene ved salg. Garasjeleien er kr. 500,- per mnd og bod kr 250,-. Ta kontakt med styret ved interesse og for å settes på venteliste.
- Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner.

OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	94927035566
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,24%
Restsaldo:	23 006 448,05
Innfrielsesdato:	15.04.2045
Type Rente:	Flytende

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 263,00,-
Herav:

Infrastrukturbidrag - fibernett
Fellesutgifter

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
29,00
4 234,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 026,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 143,-
Annen formue:	6 872,-
Gjeld:	258 352,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927035566
Restsaldo:	220 927,43

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 220 927,43,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Knut Eggen Thorseth på tlf.22 85 09 04 ev. pr. e-post: knut.thorseth@obos.no

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Anders Berthling Hamre, e-post:

ovrevoll-boligselskap@styrommet.no Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskiftef@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 525,- samt kr 475,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr

kr 9 688,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr

kr 4 000,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Øvrevoll Boligselskap AS

Tid: 08.05.2023, kl.18:00

Sted: Østerås Skole

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Øvrevoll Boligselskap AS

Tid: 08.05.2023, kl.18:00

Sted: Østerås Skole

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2022

4. Godkjenning av styrehonorar

5. Andre saker

- 5.1 Endring av vedtektenes punkt § 8 – Forslag fra styret
- 5.2 Endring i vedtekt for bygging av veranda.
- 5.3 Opprettelse av friområde for hund

6. Valg

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret legger fram forslag til styrehonorar for perioden 2022/2023

Sak 5: Andre saker

5.1 Endring av vedtektenes punkt § 8 – Forslag fra styret

§ 8 1 ledd lyder i dag:

«Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, valgt av og blant aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år ad gangen, varamedlemmer for 1 år.»

Foreslås endret til:

*«Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, **minimum 3** styremedlemmer og **minimum 1** varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg. Styreleder og styremedlemmer velges **som utgangspunkt** for 2 år ad gangen, **men kan også velges inn for 1 år**. Varamedlemmer velges inn for 1 år.»*

Bakgrunnen for forslaget er å unngå en situasjon der styret ikke blir beslutningsdyktig dersom det viser seg vanskelig å få valgt inn 4 styremedlemmer. Samtidig synes det heller ikke fornuftig å begrense antallet til 4 dersom det skulle være flere som ønsker å bidra gjennom et styreverv.

Videre foreslås det å fjerne begrensingen i at styreleder og styremedlemmer må velges blant aksjonærene. Det har allerede vist seg at det kan oppstå behov for å velge inn eksterne kandidater, og da bør ikke vedtektene begrense mulighetene for dette.

Forslag til vedtak:

Styrets endringsforslag tas til følge

5.2 Endring i vedtekt for bygging av veranda.

I dag kan styret gi tillatelse til bygging av terrasse inntil 6m fra husvegg. Tidligere var det 4m fra husvegg. Beboer Odnakk ønsker at man går tilbake til 4m reglen. De aller fleste terrasser er 4m fra husvegg, men i de senere år etter endring av vedtekt har det blitt bygget 6m terrasser. Beboer Odnakk syns det blir en mindre fin helhet når terrasser som ligger siden av hverandre har forskjellige dybder. Derfor kun inntil 4m fra vegg.

Innstilling: Styret kan skjerpe vedtektene om terrasse slik at ny vedtekt feks. blir «Det er lov å bygge terrasse inntil 4m fra husvegg. Styret kan i spesielle tilfeller gi tillatelse til 6m hvis dette passer i forhold til annen bebyggelse eller omgivelser.»

5.3 Opprettelse av friområde for hund

Bakgrunn

Det er mange av beboerne som har hund. Flere av disse luftes jevnlig uten bånd på eiendommen. Dette forekommer ofte sentralt på eiendommen hvor det er lagt gangstier og generelt er høy trafikk, eller som også nyttes til lek og rekreasjon på sommerhalvåret. Det finnes også store ubrukte arealer på eiendommen som ikke nyttes i særlig grad uavhengig av årstid. Dette indikerer at det både er behov for, og mulighet for å opprette et friområde for hund på eiendommen.

Drøfting

Det at beboere skal ha mulighet til å lufte hundene sine i tilknytning til egen bolig er for mange en forutsetning for å ha hund, og i det minste meget gunstig for både eiers og hundens velferd.

Det at denne luftingen forekommer sentralt på eiendommen kan derimot sies å ikke være gunstig for øvrige beboere, inkludert andre hundeeiere. De fleste hundeeiere later til å ha svært god kustus på sine hunder, men det er også de som ikke har det.

Til tross for at det (meg bekjent) ikke har forekommet uønskede hendelser ifm. hundelufting, er det vanskelig å si i hvilken grad denne er til sjanse for andre. Jeg kan si for min egen del at jeg ikke kan gå ut med min hund når enkelte andre hunder luftes uten bånd. Dette fordi de andre hundene er oppsøkende ovenfor min hund, ikke lytter på eieren sin og opptrer på en utrivelig måte. Går jeg ut med min hund når disse hundene er ute vil det kunne oppstå farlige situasjoner for dyrene og det vil være til bry for begge eiere.

Det å ha fobier mot hund i form av frykt eller andre ting er heller ikke unormalt. Selv om hundeeiere som lufte hunden på området har kustus på sin hund, vil det likevel kunne påvirke øvrige beboere negativt at slik lufting forekommer. Det er ikke alle som synes

det er trivelig med hunder som løper rundt utenfor boligen. Uavhengig av hvor godt trent, hvor lydig eller hvor sosialt tilpasset hunden er, kan det ikke forventes av øvrigheten å kjenne til dette eller å være trygg på hunden av den grunn.



På eiendommen er det store områder som ikke utnyttes. Bildet under er et av disse. Her er store deler allerede avgrenset av eksisterende gjerde og bygningsmasse. Her kan man med enkelhet og uten høye kostnader sette opp gjerder på kortsiden for å lukke området helt. Dette arbeidet vil ikke være særlig tidkrevende og kan gjøres av beboerne selv. Området ligger også relativt usjenert til da det ikke er noen boenheter med utsyn mot det.

Rød firkant = området
Gul strek = sett inn gjerde

Anbefaling

Det anbefales basert på det overnevnte at det opprettes et friområde hvor hunder kan luftes uten bånd. Bruken av området til hund og kostnadene for å sette opp gjerde må sies å være gunstige sett opp mot lufting av hund sentralt på området. Samtidig kan hundeeiere fortsette å lufte hunder uten bånd og selv velge om de ønsker at dyrene skal sosialisere seg med hverandre innenfor kontrollerte rammer.

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av 2-3 styremedlemmer, for 2 år hver.
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år hver.

Årsberetning:

Styret har jevnlig avholdt styremøter og arbeidsmøter.

- Styret har gjennom året hatt en rekke forsikringssaker, hovedsakelig vannskader som har blitt fulgt opp i samarbeid med berørte beboere.

- Det har blitt foretatt rørspyling i alle leiligheter for å unngå at våre gamle rør tetter seg.

- Styret har vært i forhandlinger med Coop om ny støyskjerm mot Norgeien

- Styret har sett på alternativ låssystemer til fellesdører i Nordveien 39

- Styret har hatt løpende kontakt med Vaktmester Andersen. Styret har gitt klare tilbakemeldinger på at vaktmester har gjort en for dårlig jobb den siste tiden. Styret har hentet inn tilbud fra konkurrerende firmaer. Vaktmester Andersen har tatt tydelig grep for å etterkomme kritikken, og vi ser en klar bedring - både i kommunikasjon og kvalitet i arbeidet.

- Styret har jobbet aktivt med HMS og Brannsikring. Styret tok kontakt med Asker og Bærum brannvesen for en total gjennomgang av boligmassen. Vi ble oppfordret til å sette i gang kartlegging i samarbeid med en ekstern aktør. Det vil foreligge en rapport som vil gi føringer for oppgraderinger og vedlikehold ifm brannsikkerhet i tiden fremover

- Det har blitt utført en rekke mindre oppgraderinger som montering av beslag på ytterdør, belysning i fellesboder etc.

- Det har blitt avholdt dugnad

Årsoppgjør rapport

Øvrevoll Boligselskap AS 2022

Resultatregnskap 2022

Øvrevoll Boligselskap AS
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	4 550 584	4 547 084	4 554 000	5 154 000
Andre leieinntekter	3	62 040	61 540	78 000	77 000
Andre inntekter	4	85 344	49 663	0	90 000
Sum driftsinntekter		4 697 968	4 658 287	4 632 000	5 321 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	154 035	154 035	159 000	232 000
Revisjonshonorar	6	0	10 226	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		140 270	134 167	139 000	148 000
Andre honorarer	7	369 495	329 555	60 000	0
Forsikringspremier		705 525	657 350	720 000	828 000
Energikostnader	8	306 977	211 198	148 000	400 000
Kommunale avgifter	9	832 804	786 612	813 000	902 000
Festeavgift/andre leiekostnader		342 930	331 780	250 000	260 000
Andre driftskostn. eiendom	10	700 026	666 933	678 000	716 000
Driftskostnader administrasjon	11	43 975	45 887	52 000	52 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	274 010	272 296	300 000	650 000
Andre kostnader	13	23 692	12 902	17 000	17 000
Sum driftskostnader		3 893 739	3 612 941	3 347 000	4 217 000
Driftsresultat		804 229	1 045 346	1 285 000	1 104 000
Finansinntekter	14	102 476	92 739	71 000	71 000
Finanskostnader	15	754 674	510 609	600 000	850 000
Resultat av finansposter		-652 198	-417 870	-529 000	-779 000
Årsresultat		152 032	627 475	756 000	325 000

Balanse pr. 31.12.2022

Øvrevoll Boligselskap AS
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	16	8 738 583	8 738 583
Sum anleggsmidler		8 738 583	8 738 583
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	17	807 539	751 244
Kontanter og bankinnskudd	18	1 869 080	2 354 946
Sum omløpsmidler		2 676 619	3 106 190
Sum eiendeler		11 415 202	11 844 773
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		5 601 295	5 601 295
Udekket tap		-19 405 493	-19 405 493
Årets resultat		152 032	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 19		-13 652 166	-13 804 198
Langsiktig gjeld			
Pantelån	20	23 810 541	24 556 059
Gjeld til aksjonærene		28 100	28 100
Sum langsiktig gjeld		23 838 641	24 584 159
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		77 596	88 695
Påløpte rentekostnader		49 794	25 619
Leverandørgjeld		1 059 981	908 560
Annen kortsiktig gjeld	21	41 356	41 937
Sum kortsiktig gjeld		1 228 727	1 064 812
Sum gjeld		25 067 368	25 648 971
Sum egenkapital og gjeld		11 415 202	11 844 773

Balanse pr. 31.12.2022

Øvrevoll Boligselskap AS
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
OSLO,			
	Styret for Øvrevoll Boligselskap AS		

Per Christian Sørensen
Styreleder

Oscar Andreas Reuterwall
Styremedlem

Anders Berthling Hamre
Styremedlem

Michael Reed Werenskiold
Styremedlem

Marte Elisabeth Blichfeldt Gresvik
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Bygningen i balansen avskrives ikke.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av aksjonærer i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	4 381 584	4 381 584
Garasjeleie- og parkering	169 000	165 500
Sum fellesutgifter	4 550 584	4 547 084

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Kabel TV	36 540	36 540
Leie boder	25 500	25 000
Sum andre leieinntekter	62 040	61 540

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	0	200
Diverse inntekter	7 763	0
Inntekter strøm el-bil	77 581	49 663
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-200
Sum andre inntekter	85 344	49 663

Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	19 035	19 035
Styre- og møtehonorar	135 000	135 000
Sum lønnskostnader	154 035	154 035

Boligselskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	10 226
Sum revisjonshonorar	0	10 226

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Note 7 andre honorarer

	2022	2021
Juridisk honorar (BDA)	22 825	124 335
Juridisk honorar andre	313 230	50 863
Teknisk honorar	33 440	154 357
Sum andre honorar	369 495	329 555

Note 8 Energikostnader

	2022	2021
Strøm	156 304	141 498
Strøm EI-bil	150 673	69 699
Sum energikostnader	306 977	211 198

Note 9 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløpsavgift	224 712	209 449
Feieavgift	20 968	22 341
Renovasjonsavgift	405 216	394 563
Vannavgift	181 909	160 259
Sum kommunal avgifter	832 804	786 612

Note 10 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	41 762	2 559
Annet renhold	0	2 125
Brannalarm	12 000	17 625
Containerleie/-tømming	11 255	4 806
Driftsmateriell	0	202
Dugnad, kostnader	941	0
Kabel-tv/internett	42 099	37 600
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 686	18 997
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 432	15 066
Skadedyrtryddelse	32 082	20 672
Snøbrøyting og strøing	1 250	6 555
Tilleggstjenester vaktmester	20 536	32 380
Trappevask/renhold	156 100	146 428
Vaktmestertjeneste, fast	377 884	361 919
Sum andre driftskostnader eiendom	700 026	666 933

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Datakommunikasjon	5 137	4 015
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	22 265	21 505
IT kostnader	6 929	8 676
Kontingent HL	1 550	1 550
Porto	7 459	8 657
Trykksaker, kopiering	634	1 485
Sum driftskostnader administrasjon	43 975	45 887

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet rep. og vedlikehold	9 821	21 429
Elektrikerarbeid	0	2 688
Garasjeport/inngangsdører	13 245	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	39 735	16 610
Rørleggerarbeid	7 388	0
Vedlikehold og rep. bygning	45 876	224 322
Veier og parkeringsplasser	157 946	7 248
Sum reparasjoner og vedlikehold	274 010	272 296

Note 13 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	-24	420
Bank og kortgebyr	10 067	10 543
Kostnader fellesarrangementer	13 649	1 947
Øre-/kroneavrunding	0	-7
Sum andre kostnader	23 692	12 902

Note 14 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	76 333	90 569
Renteinntekter av bankinnskudd	25 837	1 353
Renter kundefordringer	306	817
Sum finansinntekter	102 476	92 739

Note 15 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	61	0
Rentekostnader Handelsbanken 35566	754 613	510 609
Sum finanskostnader	754 674	510 609

Note 16 Eiendommer

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold. Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap. Aksjelaget har festet tomt. Kontrakten ble inngått 01.10.1951 og festetiden er 90 år. Siste regulering var i 2021.

Note 17 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-67 999	-70 616
Kunderestanse	77 596	88 695
Kundefordringer	9 597	18 079
Andre periodiseringer	1 995	22 497
Andre periodiseringer.	0	1 995
Periodisering forsikring	792 720	705 525
Periodisering kabel TV	3 227	3 148
Andre kortsiktige fordringer	797 942	733 165
Sum kortsiktige fordringer	807 539	751 244

Note 18 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd Nordea 70463	1 869 080	2 354 946
Skattetrekkskonto Nordea	0	0
Sum kontanter og bankinnskudd	1 869 080	2 354 946

Note 19 Egenkapital

	2022	2021
Aksjekapital	5 601 295	5 601 295
Udekket tap	-19 405 493	-19 405 493
Sum egenkapital 01.01	-13 804 198	-13 804 198
Årets resultat	152 032	0
Sum egenkapital 31.12	-13 652 166	-13 804 198

Aksjekapitalen består av 105 aksjer a kr. 1100 totalt kr.115.500

Selskapet har negativ egenkapital. Selskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 20 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån Handelsbanken 35566	23 810 541	24 556 059
Sum langsiktig gjeld	23 810 541	24 556 059

Gjelden er pantelikret i Handelsbanken Eiendomskreditt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Lånet har rentesats lik 4,74 % fra januar.2023 og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2045.

Kr. 20 420 664,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 21 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	40 831	41 937
Purregebyr HBEF	525	0
Sum annen kortsiktig gjeld	41 356	41 937

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Øvrevoll Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvrevoll Boligselskap AS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7NMMN-8AQL-4DAZB-VZ4DG-7BT4B-CZWXN

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-01 07:32:34 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7NMMN-8AQL-4DAZB-VZ4DG-7BT4B-CZWXN

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel/aksje nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den/..... – 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2023 i Øvrevoll Boligselskap AS

Avholdt: 08.05.2023

Sted: Østerås Skole

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Christian Engelstad

1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 17
Antall fullmakter: 2

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Knut Thorseth

1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt: Cathrine Smith og P. Bærvell

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Godkjent.

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for 2022 følger innkallingen og anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

3.1 Årsregnskap for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Sameiets årsregnskap som viser et overskudd 152 032 ble: Godkjent

3.2 Budsjett for 2023

Vedtak: Tas til orientering

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på:
135.000 til styret og styreleder 75.000 = 205.000.-

Vedtak: *Godkjent*

Sak 5: Andre saker

5.1 Endring av vedtektenes punkt § 8 – Forslag fra styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, minimum 3 styremedlemmer og minimum 1 varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret skal bestå av minst 2 aksjonærer fra boligselskapet. Styreleder og styremedlemmer velges som utgangspunkt for 2 år ad gangen, men kan også velges inn for 1 år. Varamedlemmer velges inn for 1 år.

Vedtak: *Godkjent*

5.2 Endring i vedtekt for bygging av veranda.

Det er lov å bygge terrasse 4m fra husvegg, der hvor tilstøtende aksjeleiligheter allerede har 6m, kan de søke om tillatelse fra styret til å bygge inntil 6m.

Vedtak: *Godkjent*

5.3 Opprettelse av friområde for hund

Vedtak: *ikke godkjent*

Sak 6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år.

Valgt: Anders Berthling Hamre

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år hver.

Valgt: Cathrine Smith og Tina Wessel

Valg av varamedlemmer for 1 år hver:

6.3

Valgt: Hilde Kristine Torgrimsen

Styrets sammensetning etter endt årsmøte:

Styreleder: Anders Berthling Hamre

Styremedlem: Mathias Andersen

Styremedlem: Cathrine Smith

Styremedlem: Tina Wessel

Varamedlem: Hilde Kristine Torgrimsen

Møtet ble hevet kl. 19.08

Protokollen undertegnes av:

/s/

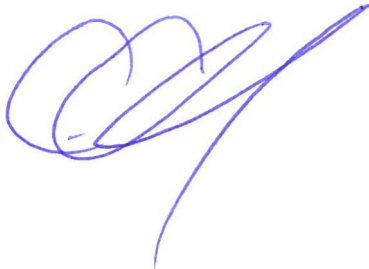
Valgt av årsmøtet

/s/

Møteleder

/s/

Valgt av årsmøtet



VEDTEKTER

ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Fastsatt i konstituerende generalforsamling den 28. april 1997 med endringer, 03.04.2008, 31.05.2012, 12.03.2014, 05.01.2017, 23.05.2017, 07.11.2017, 28.05.2019 og 17.06.2021.

§ 1 Formål

Øvrevoll Boligselskap AS (Øvrevollkollektivet AS) er et aksjeselskap hvis formål er overtakelse av festekontrakt på g.nr. 20, b.nr. 333, Øvrevoll i Bærum samt bebyggelse og drift av eiendommen.

Selskapets eiendom ligger i Bærum kommune og selskapet har forretningskontor i Oslo kommune

§2 Aksjer og aksjekapital

Aksjekapitalen utgjør kr. 115.500,- fordelt på 105 aksjer à kr. 1.100,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær.

§ 4 Bruk

Aksjonæren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

§ 5 Bruksoverlatelse

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person

- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Selskapet har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal samtidig som søknad som beskrevet i foregående ledd og vedtektene §23 skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlattelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

§ 6 Boder i tilfluktsrom i Nordveien 39

Hver leilighet tilhørende aksjenr. 94-105 har rett til bruk av én bod i felles tilfluktsrom i Nordveien 39, nordre fløy. Bruken av bodene må ikke være til hinder for at rommet kan klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer. Bruken som boder suspenderes for det tilfelle at det blir gitt pålegg fra myndighetene om å tilbakeføre bodene til tilfluktsrom. Eierne av aksjenr. 94-105 er i så fall forpliktet til å dekke kostnadene til tilbakeføringen.

§ 7 Terrasse/platting

Styret kan gi aksjonærene eksklusiv bruksrett til oppføring av terrasse/platting inntil 6 meter fra husveggen på fellesarealet rett utenfor boligen. Terrassens lengde og høyde vurderes i det enkelte tilfelle.

Aksjonæren dekker alle kostnader forbundet med etableringen, og skal besørge nødvendig sikring, vedlikehold mv. Aksjonæren er forpliktet til å fjerne terrassen helt eller delvis ved behov, f.eks. ved tekniske installasjoner, vedlikeholdsarbeider, samt dekke kostnadene i denne forbindelse. Aksjonæren plikter å følge retningslinjer fra styret.

Tillatelsen til bruk av fellesarealene er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen hvis forholdene endrer seg. Nærmere regler fremgår av husordensreglene.

§ 8 Bruk av grill

Kullgrill og gassgrill bør ikke benyttes på balkonger. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på terrasser og fellesområder. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Grilling bør ikke skje etter kl. 21.00 og skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige beboere, eller medføre brannfare. Nærmere retningslinjer fremgår av husordensreglene.

§9 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett eller annen rett til å overta en aksje som skal skifte eier. Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en aksje i selskapet.

Aksjonæren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet aksje- og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler, jfr. også § 23.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Øvrevoll Boligselskap AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10 % av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Juridisk person/yrkesutøver som skal stå for oppføring og salg av nye boliger i selskapet kan gis rett til å erverve eller tegne aksjer i selskapet til dette formålet etter særskilt avtale med selskapet. For slike aksjer gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 2-12 a) og 2-13 så langt de passer i tillegg til bestemmelsene i disse vedtekter.

§ 10 Vedlikehold

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Ønsker aksjonæren å foreta større endringer som flytting/fjerning av vegger, installasjoner av peis etc. må styrets tillatelse innhentes. Det forutsettes at kravene fra Plan- og bygningsetaten i Bærum er oppfylt. Eier må undersøke om endringene er søknadspliktig og om de må byggeanmeldes og godkjennes. Arbeidet må utføres av fagpersoner (vann, elektrisitet og bygningsmessige arbeidere). Byggearbeide/installasjoner som foran bestemt hvor formell godkjenning ikke foreligger, vil bli krevet fjernet, om nødvendig for aksjonærens regning.

Ved renovering av bad eller kjøkken eller ved andre større arbeider som kan medføre støy og andre belastninger for naboene, må eieren varsle naboene minst tre uker før arbeidet tar til. Arbeidet må foregå så raskt og hensynsfullt som mulig og naboene bør få beskjed om hvor lenge arbeidet vil pågå. Arbeidet må utføres mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§ 11 Styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

To vara velges for to år av gangen. Den første som blir valgt er vara nummer 1, den neste som blir valgt er vara nummer 2.

Vara har møterett på styremøtene, men ikke ordinær stemmerett. Dersom øvrige styremedlemmer melder frafall idet den avtalte stemmeavgivning finner sted, gis vara stemmerett etter nummerert rekkefølge.

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter forretningsfører for selskapet.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

Selskapet tegnes av formannen og et styremedlem i forening.

Særskilte retningslinjer for styret vedtatt på ordinær generalforsamling 31. mai 2012:

- 1) Ved større utbetalinger/transaksjoner må styreleder skrive under sammen med minst 2 andre medlemmer av styret. Kopi sendes øvrige medlemmer
- 2) Aksjonærer har rett til informasjon om styrets planer / endringer av disse f.eks. informasjon fra styremøter el. annen relevant info – henges opp på dører / oppslagstavler f.eks. annenhver mnd.
- 3) Åpenhet/informasjon/innsynsrett i forb. med avtaler som inngås

§ 12 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Generalforsamlingen skal behandle:

- 1) Regnskapet.
- 2) Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.
- 3) Eventuelle forslag som måtte være kommet styre i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

Innkallelse sendes primært per e-post, og per brevpost til de uten kjent e-postadresse. Innkallelse sendes hver enkelt aksjonær senest 8 dager før generalforsamling. Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen, selv om aksjonæren eier flere aksjer. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

§13 Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjonærene på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene

- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 14 Selskapets tilgang til leilighet

Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§15 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 16 Forandringer som påvirker bygget

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, radio- eller TV-antenne. Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for laget.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

§17 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, men skal på forhånd meldes til styret. Styret kan nekte dyrehold dersom det vil bli til vesentlig ulempe, eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Dyrehold i strid med disse bestemmelser kan utgjøre vesentlig mislighold.

§ 18 Fellesutgifter

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve aksjen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Fellesutgifter betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 19 Panterett

Aksjonær aksepterer at aksjene pantsettes til fordel for selskapet. Aksjene tjener til sikkerhet for de krav selskapet måtte få mot aksjonæren som aksjonær. Aksjonæren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til selskapet.

Selskapet har panterett i aksjen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

§20 Pålegg om salg og fravikelse

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr aksjeselskapsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av

leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Aksjonær vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis fellesutgifter eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelses-loven §4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom fellesutgifter med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

§ 21 forsikring og skadeansvar

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§ 22 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 23 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§24 Eierskiftegebyr

Selskapet kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§25 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er i strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

BEHANDLINGSREGLER VED BRUKSOVERLATELSE
(vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28. juni 2006).

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.
2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til aksjonæren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Aksjonæren kan delta på møtet og det kan utarbeides omforenet referat fra møtet. For å utgjøre omforenet referat skal referatet være underskrevet av både selskapet og aksjonæren.

I den utstrekning det er nødvendig er aksjonæren ansvarlig for at det er tolk til stede. Aksjonæren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i selskapets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i selskapet. Selskapet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Den kontrakten aksjonæren benytter for bruksoverlatelse skal ha bestemmelse om at den eller de personer bruksoverlatelsen gjelder har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av aksjeselskapets vedtekter og husordensregler.

BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot den eller de personer leiligheten skal bruksoverlates til:

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.
2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.
3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personer også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører
4. Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.
5. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.
6. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Husorden	
Adresse	ØVREVOLL BOLIGSELSKAP A/S

1.

RO OG ORDEN

Enhver aksjonær plikter å holde ro og orden og ta mest mulig hensyn til øvrige aksjonærer. Det skal være ro i boligaksjeselskapet etter kl. 23,00 alle dager unntatt fredag og lørdag, da skal det være ro etter kl. 01,00. Ved privat selskapelighet som kan bli mer en vanlig støyende, bør de nærmeste aksjonærene varsles på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

2.

Rot, forsøpling og bråk i fellesrom, vestibyle, korridorer, kjellere og ellers på fellesområder er forbudt. Gårdsplass, vestibyle, trappeoppganger og korridorer må ikke belemres med gjenstander tilhørende aksjonærer, som kasser, bohove, sportsartikler, sykler, brensel, barnevogner, skotøy o.l. Styret forbeholder seg rett til å kontrollere plasseringen av bohove, barnevogner, sportsartikler og andre private gjenstander i kjellerrommene, korridorer eller vestibyle. Sykler kan oppbevares i garasje reservert til dette bruk (kfr. vaktmesteren).

3.

Det er forbudt å kaste papir og annet avfall på boligaksjeselskapets område. Alt avfall skal legges i plastpose som knyttes for før de plasseres i søppelkasser satt opp til dette bruk. Avfall rundt søppelkassene må unngås! Papir som aviser o.l. bør samles i egne (oransje) plastsekker distribuert av kommunen. Disse settes utenfor portene kvelden før kommunens fastsatte hentedag en gang i måneden. Juice- og melkekartonger samles og hentes også til gjenvinning.

Ekstra husholdningsavfall plasseres for seg i Bærum kommunes plastsekker som settes ved siden av søppelkassen.

4.

Det er ikke tillatt for barn å leke i vestibyle, trappeoppganger, loft, kjellere eller korridorer. Foreldre må passe på at barna ikke gjør skade av noen art på bygninger, inventar og anlegget forøvrig. Foreldre kan bli gjort ansvarlige for skade forvoldt av deres barn.

5.

Ytterdører, kjellerganger, dører og vinduer til ytre rom skal holdes stengt etter kl. 22.00. Aksjonærene skal selv påse at dører holdes lukket, også om dagen. Alle ytterdører til Nordveien 39 skal til enhver til holdes låst.

6.

Aksjonærene oppfordres til å ordne seg slik at unødig forbruk av elektrisitet unngås. De må selv sørge for å slukke lys i ytre rom som tilligger leiligheten (loft og boder). Bart lys må ikke brukes i ytre rom.

7.

HUSDYRHOLD

Husdyr må ikke holdes uten STYRETS skriftlige samtykke. De som får holde hund, må sørge for å ha den i bånd på boligselskapets område, og urenslighet i forbindelse med husdyr tillates ikke i bygninger eller anlegg.

8.

VASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING M.M.

Ukentlig vask av trappeoppgangene skal besørges i tur og orden av aksjonærene selv i de respektive oppgangene - etter fast avtale mellom husstandene.

Tørrking av tøy på balkonger og utestativer er forbudt på søn-/ helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Tørrking av tøy må under ingen omstendigheter skje på en måte som sjenerer de andre aksjonærene. Det er ikke tillatt å montere private tørkestativer som skyter over eller utenfor balkongene, og det er ikke tillatt å henge tøy til tørk på balkongrekkverkene eller i vinduene. Uten STYRETS samtykke er det forbudt å sette opp permanente stativer for tøytørrking i anlegget.

Banking av tepper, dørmatter og liknende må bare foretas på stativene satt opp til dette bruk, og ikke etter kl. 20.00.

Lufting av sengetøy, tepper, gangtøy og liknende må ikke finne sted fra balkonger, dører eller vinduer etter kl. 20.00, aldri på søn-/ helligdager, og aldri på en måte som kan sjenere øvrige aksjonærene.

Forøvrig innskjerpes det at vask, tepper o.l. ikke må bli hengende ute på stativene lenger enn høyst nødvendig, av hensyn til at det jo er flere som skal bruke disse.

9.

ENDRINGER, REPARASJONER

Leilighetene må bare benyttes til beboelse. Ønsker aksjonæren å foreta større endringer som flytting/fjerning av vegger, installasjon av peis etc. må styrets tillatelse innhentes. Det forutsettes at kravene fra Plan- og bygningsetaten i Bærum er oppfylt. Eier må undersøke om endringene er søknadspliktig og om de må byggemeldes og godkjennes. Arbeidet må utføres av fagpersoner (vann, elektrisitet og bygningsmessige arbeidere).

Når det gjelder utvendige endringer, så skal dette godkjennes av styret på forhånd, samt eventuell offentlig godkjenning foreligge før arbeidet settes i gang.

1. Alle terrassegulv bør ligge minst 5 cm. lavere enn underkant kledning.
2. Alle eksisterende og nye terrasser skal ha selvstendig bæresystem. Det er ikke tillatt å feste disse i grunnmur eller i kledning.
3. For eksisterende terrasser som ligger inntil kledningen må det etableres en avstand mellom terrasse og kledning på min. 5 cm. Samtidig må det sørges for god luftsirkulasjon under

terrasse og for å kunne oppnå det må det være god tilgang til luft i fremkant av terrassen.

4. Terrassegulvet på nye og gamle terrasser kan ikke overskride følgende måleanvisninger:
 - a. Leilighetens bredde – Skillevegg til naboen kan etableres på samme linje som innvendige brannvegg mellom sokkelleilighetene.
 - b. Dybden på terrassegulvet kan ikke overskride 4 meter.
5. Levegger og skillevegger ifm. terrassene skal ikke overskride overkant vindu/terrassedør og ikke gå lengre ut enn selve terrassen.
6. Det er ikke tillatt å etablere andre byggverk enn leegger og skillevegger på terrassen.

Byggearbeide/installasjoner som foran bestemt hvor formell godkjenning ikke foreligger, vil bli krevet fjernet, om nødvendig for aksjonærens regning

Ved renovering av bad eller kjøkken eller ved andre større arbeider som kan medføre støy og andre belastninger for naboene, må eieren varsle naboene minst tre uker før arbeidet tar til. Arbeidet må foregå så raskt og hensynsfullt som mulig og naboene bør få beskjed om hvor lenge arbeidet vil pågå. Arbeidet bør utføres mellom klokken 8.00 og 20.00 på hverdager.

Avfall i denne forbindelse plikter beboeren selv å fjerne. Det skal ikke plasseres ved søppelkassene!

10.

BRUK AV GRILL

- Barn og kjæledyr skal aldri være alene eller leke i nærheten av en tent grill.
- Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
- Gjør deg godt kjent med bruksanvisningen for gassgrillen. Følg instruksjonene for bruk og vedlikehold av grillen nøye. Før du åpner for gasstilførselen på beholderen, påse at alle blussene er stengt. Antenn alltid grillen med åpent lokk straks etter at gasstilførselen er åpnet.
- Når grillingen er over, påse at både gassblussene og flaskeventilen er stengt. Sjekk med jevne mellomrom gasskoblingen og -slangen for å unngå lekkasje eller tilstopping.
- Oppbevar aldri ekstra gassflasker nær grillen. Gassflasker med bulker eller rust må ikke brukes. Kjenner du gasslukt og mistenker lekkasje, steng straks av gasstilførselen på gassflasken. Flytt flasken til et sikkert sted dersom det er mulig. Fjern alle varmekilder (f.eks. stearinlys, sigaretter, stråleovner og så videre). Gå vekk fra grillen, kontakt brannvesenet og varsle naboer.

11.

Viser det seg å være utøy i leiligheten, plikter vedkommende aksjonær øyeblikkelig å melde fra om dette til forretningsfører eller STYRET.

12.

Leilighetene med tilhørende utstyr må behandles med forsiktighet, så enhver skade på huset unngås. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettene. Dersom aksjonæren ikke selv kan påta seg å skifte pakning i vannkraner, justering av klosettet m.v., kan vaktmesteren være behjelpelig med å skaffe fagfolk som ordner dette. Det skal benyttes autoriserte fagfolk ved reparasjoner aksjonærene selv ikke kan (eller ikke har lov til) å utføre.

Ved oppussing/oppgradering av bad og kjøkken skal dette utføres i henhold til gjeldende bygningsforskrifter, og av fagpersoner.

13.

Lufting av leilighetene mot trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.

14.

PARKERING OG GARASJER M.V.

Garasjene skal benyttes til hensetting av bil og nødvendig husgeråd, og de skal holdes låst.

Det er ikke tillatt for besøkende eller andre å parkere på plassene foran garasjene uten samtykke fra den som leier garasjen. Biler må heller ikke parkeres slik at det er til hinder for snømåking. Forøvrig har boligselskapet anlagt en parkeringsplass som kan benyttes. Garasjehavere som over lengre tid benytter sin garasje til annet formål enn hensettelse av bil, vil bli fratatt disposisjonsretten over garasjen.

15.

All kjøring på områdets gangveier er strengt forbudt - sykling på gressplener likeså.

16.

HAGEANLEGGET M.V.

Hageanlegget må behandles med varsomhet. Den som selv opparbeider hage, må også sørge for å holde den i orden og passe på at den avstemmes etter de øvrige hagene og anlegget ellers. De private hageanleggene utenfor leilighetene er vaktmesteren uvedkommende, men håndklippere, spader, trillebår m.v. kan lånes hos han. All redskap skal naturligvis behandles med forsiktighet, og rengjøres etter bruk.

17.

Ved anskaffelse av markiser/ annen avskjerming må aksjonæren benytte samme farge(r) som øvrige i samme bygning. (Kontakt STYRET).

Montering av parabolantenne er forbudt, likeså anlegg til motorvarmer direkte fra leiligheten.

Aksjonæren plikter selv å fjerne snø og is fra egen balkong.

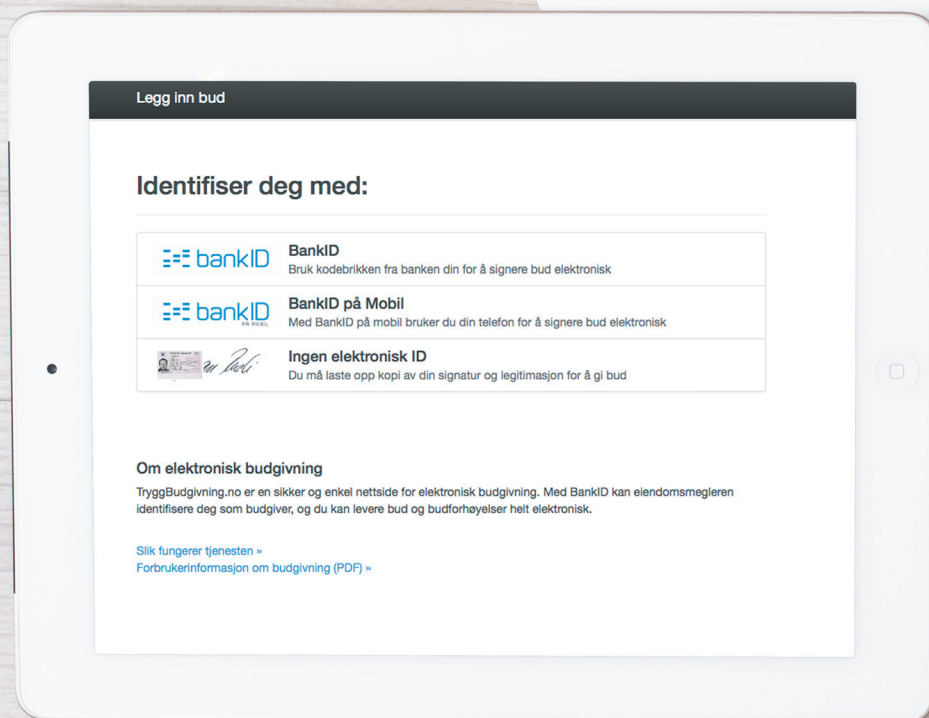
18.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Vaktmesteren har myndighet til å påtale enhver overtredelse av husordensreglene. Fører ikke dette fram, skal han straks rapportere til styret og/ eller forretningsføreren. Overtredelse av disse husordensreglene kan, dersom advarsel ikke fører frem, betraktes som vesentlig mislighold av aksjonærens plikter i forhold til aksjeselskapet og vil få alvorlige konsekvenser for boforholdet.

Sist endret 28. mai 2019

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/264/3263345/rirkwsuku>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



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.



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