



Æ

Otto Ruges vei 3

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	94
Kort om oss	219

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

Otto Ruges vei 3, 1359 Eiksmarka, Etasje: 1

MATRIKKE

Gnr. 34 Bnr. 7 Snr. 6 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 81 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 67 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm

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

AREAL

Primærrom: 67 kvm, Bruksareal: 81 kvm, BRA-i: 67 kvm , BRA-e: 14 kvm , TBA: 8 kvm

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

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1949

TOMT

Eiet tomt 5789 kvm

PRISANTYDNING

4 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 05.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 96 900,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 9 791,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 300 000,- (Prisantydning)

kr 96 900,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 396 900,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 900,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 396 900,-))

kr 111 100,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 508 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 517 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 5800,- pr mnd og inkluderer fyring og varmtvann, kabel-tv/bredbånd, snørydding, kommunale avgifter, regnskapførsel, renter og avdrag, felles forsikring.

Herav:

Renter: 513,-

Avdrag: 1415,-

Driftutgifter: 4428,-

EIER

Aage Johan Hansen`s dødsbo ved Hilde Pape og Marianne Hansen.

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger en garasjeplass (nr 6) i felles garasjerekke med mulighet for elbil lader.

Sameiet har også utendørs gjesteparkering. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt og populært område sentralt på Østerås/Eiksmarka i rolige, barnevennlige omgivelser. Området er veletablert og har koselig småhusbebyggelse med kort vei til de aller fleste fasiliteter, inkludert rundt få minutters gange til T-bane. Østerås kjøpesenter ligger innenfor kort gangavstand, og kan by på bl.a. apotek, vinmonopol, treningssenter, et variert tilbud av forretninger, legesenter og kafé. Her finner du også dagligvarebutikken Meny som har svært godt utvalg. I august 2018 åpnet nye Eiksmarka senter som ligger enda nærmere. Her er det kommet KIWI og Mester Grønn, samt diverse forretninger, apotek, Frisør, Sabi Sushi og Eiksmarka Helsestasjon.

Fra boligen er det kort avstand til barnehager og kort gangavstand i til Eiksmarka skole, samt frodige friområder. Dette er rett og slett et trygt område å færdes i for barna. Her kan de fra tidlig alder enten leke i hagen, løpe til venner eller sykle til de

store friområdene som er flotte fotballbaner og lekeområder.

Det går rutebuss fra Niels Leuchs vei og fra Eiksmarka, samt T-bane fra Eiksmarka, få minutters gange fra boligen. Du kommer deg til Oslo sentrum på ca. et kvarter med T-banen fra Eiksmarka stasjon som har flere avganger i timen. Store deler av dagen går den hele 8 ganger i timen. God bussforbindelse i umiddelbar nærhet med busser til Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum. Fra Nadderudveien går også flybussen.

Nærområdet kan by på flere sports- og rekreasjonsmuligheter, med bl.a. flere golfbaner, tennisbaner og fotballbaner. Her er det kort vei til Bærumsmarka med flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er strendene ved Østervann og Bogstadvann populære utfluktsmål. Her kan både de lange og korte turene starte like utenfor døren, både til fots, sykkel og ski.

TOMT

Eiet tomt, 5789 kvm

Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker og trær samt lekeapparater, benker og bord. Asfalterte gangveier

Eiendommen har også ideell andel i Eiksmarka tomtesameie. Eiendommens ideelle andel i Eiksmarka tomtesameie innebærer andel i 230 mål friområder på Eiksmarka og fremkommer av grunnboken. Disse er tinglyst som realsameier på boligene i området (se punkt om heftelser), og følger dermed hver enkelt eiendom ved videresalg. Friområdene forvaltes av Eiksmarka Vel. Her er det store grøntarealer som benyttes til forskjellige aktiviteter, bl.a. fotball, basketballplass, lekeapparater m.m. Eiksmarka Vel har egen hjemmeside: <http://eiksmarkavel.no/>

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Utgang fra stue til balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 7 m² hver.

Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasjerekke.

Sameiet har fellesvaskeri. Det er også fellesboder for barnevogner, sykler, ski osv i hver oppgang.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med pusset mur. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takplater/takstein (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1978. Balkongdør med

rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2015. Oppvarming med vannbåren varme (bergvarme) tilkoblet radiatorer.

Etasjeskiller - 1. Etasje:

- Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og entrè.

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

- Skorstein fra ukjent årstall (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

- Kommentarer til TG2: Skorsteiner inne i boligen; TG2 er satt grunnet alder for skorstein.

- Kommentarer til TG3: Ildsteder inne i boligen; Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres.

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

- Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast og støpejern. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

- Kommentarer til TG2:

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

- Hovedstoppekran: Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Rom for varig opphold:

- Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,43 meter til 2,45 meter i leiligheten.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent 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.

- Kommentarer til TG2: Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Dører og vinduer:

- Slett entrédør med brannklasse B30. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1978. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og tolags glass fra 2015.

- Kommentarer til TG2: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til balkong på 8 m2. Balkong belagt med betongdekke. Rekkverk av treverk/metall og rekkverkshøyde målt til 100 cm.

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: 67 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 81 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Otto Ruges vei 3!

Dette er en gjennomgående 3-roms endeleilighet med gode lysforhold og en luftig planløsning.

Boligen holder en gjennomgående eldre standard med behov for oppussing. Leiligheten har en særdeles ettertraktet beliggenhet og har potensiale til å bli et innbydende og hyggelig hjem.

Videre byr leiligheten på en sosial stue med to soner og en koselig peis sentralt plassert i rommet. Herfra er det også utgang til sydvestvendt balkong med direkte adkomst via trapp ned til sameiets fellesområder. Det er to gode soverom, separat kjøkken og bad med opplegg for vaskemaskin.

Boligen disponerer også garasje plass med mulighet for elbil lader, samt gode lagringsmuligheter i to boder på til sammen ca 14 m2.

Eiendommen ligger solrikt og hyggelig til i et barnevennlig område på Eiksmarka. Det er gangavstand til blant annet buss, T-bane, senter og Eiksmarka skole hvor det også er flotte turområder, fotballbane, tennisbane, lekeplass og skøytebane på vinteren.

Varmtvann og fyring (bergvarme) er inkl i felleskostnadene,

dette fører normalt til svært lave strømkostnader.

Entré:

Her bor du fint og usjenert til med enkel adkomst i gårdens 1.etasje. Leiligheten ligger på enden med vindusflater på tre sider. Entréen har plassbygde skap og har enkel adkomst til de resterende rommene i boligen.

Stue:

Boligen byr på en lys og romslig stue med vindusflater på to sider som bidrar til en god romfølelse. Stuen er naturlig delt i to soner med plass til sofagruppe i den ene delen og spisestue i den andre. Midt mellom rommene er det en koselig peis som varmer godt på kaldere dager. Stuen er holdt i lyse farger og har parkett på gulv. Boligen ligger svært fint til med usjenert beliggenhet og minimalt med innsyn.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, overbygget balkong på ca 8 m2. Uteplassen kan innredes med utemøblement og har fint utsyn over området. Det er direkte adkomst fra balkongen via port og trapp ned til sameiets grønne fellesområder. Dette gjør det spesielt enkelt og praktisk å benytte de fine uteområdene sommerstid.

Kjøkken:

Videre inneholder boligen et separat kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er fliser på veggen mellom benkeskap og overskap. Under overskapene er det belysning og stikkontakt. Kjøkkenet er idag innredet med oppvaskmaskin. Fra kjøkkenvindu har du fin utsikt mot blant annet Holmenkollen. TG 3 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Kjøkkenet har behov for total fornying.

Soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og har plassbygde skap. Det andre rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. Her er det også skap plass. Rommene har heltre gulv og lyse overflater.

Bad:

Boligens bad er flislagt gulv med varmekabler og flislagte/malte vegger. Tidligere salgsoppgave opplyser at badet ble pusset opp i 1998. Badet er innredet med servantinnredning med dører og speil med overlys på veggen over servant. Her er det også badekar med dusj og gulvstående toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin. TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad.

Overflater:

- Gulvflater belagt med parkett og heltre.
- Vegg- og himlingsflater i malte flater

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse på blokk.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse på reparasjon av skorstein.

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

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

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.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren varme (bergvarme) tilkoblet radiatorer. Varmekabler på bad.

Oppvarming med radiatorene er inkludert i felleskostnadene, noe som normalt fører til svært lavt strømforbruk.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har ikke bebodd eiendommen og har således ikke kunnskap om løpende kostnader. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånegiver: DNB
Restgjeld: 611.784,-

Dato siste termin: 02/01-2028

Årlig rentesats: 7,7

Antall terminer årlig: 12

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Polisenummer: SP495613.10

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 234 468,- Som sekundærbolig Kr. 4 690 978,-

SAMEIE

Sameiet Otto Ruges vei 1-3 består av 14 seksjoner.

Felles dugnad vår og høst organiseres av sameiets styre, som også fastsetter tidspunkt for gjennomføring.

Styret har gjennomført eller jobber med følgende saker:

- Reparasjon av takrenner og nedløp
- Sameiet skal se på muligheten for å installere solcellepanel
- Energisparende bergvarme ble etablert 2020
- Det har vært utført rensing av avløpsrør i sameiet.
- Malt alle balkongene på forsiden, altså inn mot tunet. Alle 14 ble skrapet, pusset ned og malt.
- Laget en større parkeringsplass mot tunet for de som har garasjer der og for de som ikke har, men som har ladepunkter der.
- Spylt innvendige avløp og utvendige renner og nedløp i 2023. I beste fall har dette forlenget levetiden på sameiets ledningsnett med 10-15 år, og utsatt denne kostnaden like lenge.
- Bestilt målere for å sjekke om radonnivået er over det som er anbefalt (2023). Målerne ble plassert ut i fire av 1.- etasjeleilighetene i vinter, og vil sendes inn til avlesning etter påske.
- Inngått avtale om regelmessig tilsyn av bergvarmeanlegget. Gjort 2023
- Hatt noe vedlikehold på klippetraktoren i 2023.

Etter vedtak på årsmøtet for en del år siden har denne seksjonen hatt redusert månedlig felleskostnad, fordi den er noen kvadratmeter mindre enn alle de andre 13 leilighetene i sameiet. Nå har styret vurdert om dette er riktig, og kommet til at det er det ikke, med utgangspunkt i hva felleskostnadene faktisk går til, fulgt av en vurdering av hvorvidt denne ene leilighetens forbruk / behov, budsjettpost for budsjettpost, er lavere enn de andres som en direkte konsekvens av at den er noen få kvadratmeter mindre.

I lys av denne vurderingen er forslaget å oppheve særordningen for denne seksjonen, slik at den månedlige felleskostnaden blir den samme som for alle de andre leilighetene. Om forslaget går gjennom, vil det innebærer at den vil øke med 200 kroner pr. måned, fra 5800,- til 6000,-. Dette vil komme opp som et forslag på årsmøte som finner sted 10.04.24. Forslaget ble nedstemt, felleskostnadene for leiligheten holdes på kr 5.800,-.

Kommende vedlikehold:

Fjorårets årsberetning nevner pålegg fra Brannvesenet om nye branndører til fyrrommet. Pålegget, som kom etter en inspeksjon, ble formulert i en rapport, men denne lar seg ikke oppdrive. Styret har bedt om å få tilsendt en ny kopi. Slik fyrrommet er innredet vil det være snakk om å erstatte begge dørene. Styrets vurdering er at det ikke er et alternativ bare å mure igjen den ene døren. Styret har innhentet pris og vil prioritere dette tiltaket høyt ettersom det dreier seg om vår egen sikkerhet.

Styret har også innhentet prisestimat på å restaurere pipene / kle dem inn i nye beslag. Dette vil koste minimum kr. 15.000,- pr pipe. Utover disse tiltakene er det etter hva styret kan se ingen virkelig prekære vedlikeholdsbehov. Ytterdørene er imidlertid slitt, trolig med 1b i dårligst forfatning.

Mer langsiktige planer:

Styret har fortsatt å følge både den tekniske og den politiske utviklingen vedrørende solcelleanlegg. Vi har godt egnede takflater, og avgrensningen på støtteordninger til ikke å gjelde sameier og borettslag er opphevet. Et anlegg vil likevel koste oss mye mer penger enn vi har, så dette blir ikke aktuelt før lånene våre er nedbetalt, i 2028. I tillegg til å spare mye av vår egen strømregning, vil vi med stor sannsynlighet kunne tjene noen kroner på å selge overskuddsstrøm. Dessuten øker et solcelleanlegg verdien av hver enkelt leilighet. I et større perspektiv enn bare hver eiendom for seg arbeider styret også med en mer helhetlig og fremtidsrettet parkeringsløsning for vårt nærmiljø.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

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

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har

begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

1951/262-1/100 Bestemmelse om veg

06.01.1951

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3201-34/7

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/9644-3/100 Pantsettelseserklæring

26.06.1975

BELØP: NOK 5.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1002982

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET MED

PRIORITET ETTER

KR 80.000,-

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/9644-4/100 Urådighet

26.06.1975

Overdragelse skal godkjennes av styret

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/9644-5/100 Best om garasje/parkering
26.06.1975
Rett for gnr 34 bnr 7 seksjon 13 og 14 til å oppføre en
garasje på bnr 7.
Overført fra: 3201-34/7
Gjelder denne registerenheten med flere

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

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private
stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101>)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/6403470.docx>
Delarealer Delareal 5 789 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2017018
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2017018>)
Navn NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED
TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype Detaljregulering Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.2020
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/20354/4472110.pdf>
Delarealer Delareal 6 m
RPHensynsonenavn H190-1
RPSikring Andre sikringssoner

Id 1996034
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1996034>)
Navn GRINIVEIEN, EIKSVEIEN - NORDVEIEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2004
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9108/1996034.pdf>
Delarealer Delareal 62 m
Formål Gang-/sykkelvei
Felt navn T2

Id 1947078
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1947078>)
Navn EIKSMARKA, område F
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.01.1948
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8637/1947078.pdf>
Delarealer Delareal 269 m
Formål Kjørevei
Delareal 5 458 m
Formål Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2017018
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2017018>)
Navn NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED
TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.2020
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/20354/4472110.pdf>
Delarealer Delareal 6 m
Formål Vannforsyningsanlegg
Felt navn BVF2

Østerås senter vil i løpet av 2024 og 2025 totalrenoveres
innvendig og utvendig. Kjøpesenteret vil holde åpent i hele
byggeperioden.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG OG PÅBYGG -
GNR. 35, BNR. 105 - ØSTERÅS SENTER - OTTO RUGES VEI 80,
1361 ØSTERÅS.
Det søkes om tillatelse til tilbygg og påbygg på eiendommen.
Tiltaket omfatter:
• Etablering av nye innganger og utvidelser i forbindelse med
dette.
• Utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom på tak
• Tetting av eksisterende glasstak
• Installering av ny heis ved hovedtrapp mellom underetasje og

hovedetasje

- Oppgradering av uteområde rundt inngang øst med ny trapp, gangvei og grøntareal

Sak; 18/20306 - Eiksveien 108 - tilbygg omsorgsboliger:

Det søkes om oppføring av et nybygg i 4 etasjer til Solbakken bo- og behandlingssenter. Solbakken bo- og behandlingssenter består av 88 sykehjemsplasser. Nybygget tilsluttes eksisterende bygg i form av innglasset gangbro. Nybygget vil gi en økning på 60 sykehjemsplasser.

Sak; 22/16763 - Eiksveien 73 - detaljregulering:

Østerås bo- og behandlingssenter hadde i 2019 fire sykehjemsavdelinger, en omsorgsbolig og et dagaktivitetssenter.

I 2020 het stedet fortsatt bo- og behandlingssenter, men besto kun av dagaktivitetssenteret. Hele Østerås sykehjem har flyttet til Lindelia sykehjem i Lindelia 47 på Gjettem.

Det er prosjektert å bygge om Eiksveien 73 til Nye Østerås barnehage. Barnehagen, som kan få 200 plasser, planlegges ferdig i juni 2025.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 4 300 000,- (Prisantydning)

kr 96 900,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 396 900,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 900,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 396 900,-))

kr 111 100,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 508 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 517 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.3 250)

Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Foto (Kr.4 350)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.6 995)

Markedspakke 1 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 396 900,-) (Kr.43 969)

Tilrettelegging (Kr.14 500)

Totalt kr. (Kr.106 299)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for

pålopte timer, pålopte 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

36-24-0159

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 deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

















**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





























Alle dager 8-22







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

Otto Ruges vei 3, 1359 EIKSMARKA

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15054392

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



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

EIE eiendomsmegling

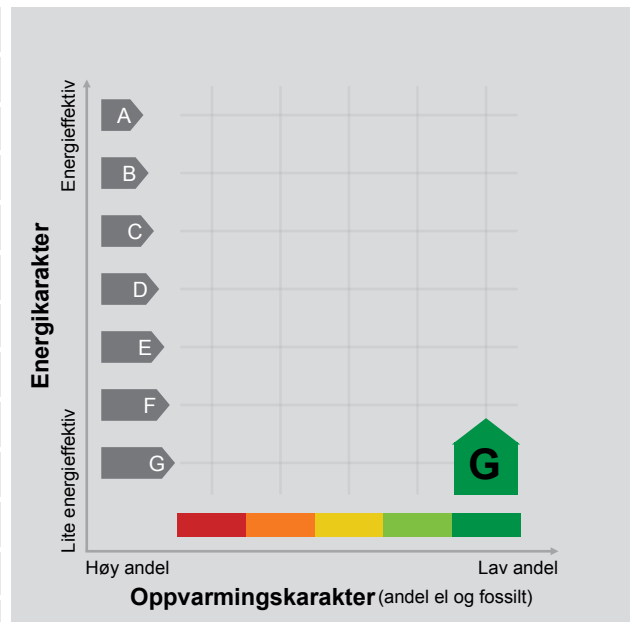


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Otto Ruges vei 3
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17217690
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	c4f3079b-d0b0-442e-9e11-9318fab84d64
Dato	08.04.2024



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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Otto Ruges vei 3
Postnummer: 1359
Sted: EIKSMARKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0102
Dato: 08.04.2024 15:56:56
Energimerkenummer: c4f3079b-d0b0-442e-9e11-9318fab84d64

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 34
Bruksnummer: 7
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17217690

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Otto Ruges vei 3 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3358835/22947627
Bestilling: C3 2023-12-05 (2) 40

Dato
05.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9644	100	26.6.1975	BEST OM GARASJE/PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	7	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

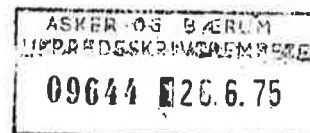
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

BEGJÆRING

til

ASKER OG BÆRUM HERREDSKRIVEREMBETE



om oppdeling av eiendommen Otto Ruges vei 1-3, gnr.34 bnr. 7,
i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført to bygg på henholdsvis to (Otto Ruges vei 1 a og b) og tre (Otto Ruges vei 3) etasjer med tilsammen 14 leiligheter. Byggene er forbundet med et mellombygg av tre som fungerer som tørkerom og redskapsbod. Videre er på eiendommen oppført 3 garasjebygg med tilsammen 12 garasjeplasser som tilhører 12 av aksjonærene i A/S Eiksmarka Boligselskap IV. Tomten med påstående hus eies idag av A/S Eiksmarka Boligselskap IV, som er under avvikling.
2. En begjærer hele eiendommen delt opp i 14 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, andre rom og garasje som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Til overdragelse og utleie av en seksjonseiers leilighet kreves dog sameiestyrets forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr.5000 -femtusen - i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet efter kr. 80.000 - åttitusen - og er uten opptrinnsrett.
4. Sameiet overtar A/S Eiksmarkas Boligselskaps forsikringer. Foretar seksjonseier(e) betydelige investeringer i sin seksjon som medfører høyere takst og premie, belastes den ekstraordinære del av premien den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder eventuelle andre økte utgifter som følge av seksjonseierens disposisjoner.
5. Dersom en av sameierne på vesentlig måte bryter sameiekontrakt, husordensregler eller andre regler fastsatt i sameiemøte, kan styret kreve at han flytter fra leiligheten.
- 5a. Seksjon nr. 13 og 14 har rett til å la oppføre 1-en-garasje på eiendommen. Plassering og oppføring må skje efter reguleringsvesenets anvisning og godkjennelse.

b. Fordelingsliste:

Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m ²	Kjeller- bod nr.	Garasje nr.	Sameie brøk
1	1	75	1	1	1/14
2	1	75	2	2	1/14
3	1	75	3	3	1/14
4	1	75	4	4	1/14
5	1	75	5	5	1/14
6	1	70	6	6	1/14
7	2	75	7	7	1/14
8	2	75	8	8	1/14
9	2	75	9	9	1/14
10	2	75	10	10	1/14
11	2	75	11	11	1/14
12	2	75	12	12	1/14
13	3	75	13	--	1/14
14	3	75	14	--	1/14
					<u>14/14</u>

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt oversiktsplan, garasjeplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

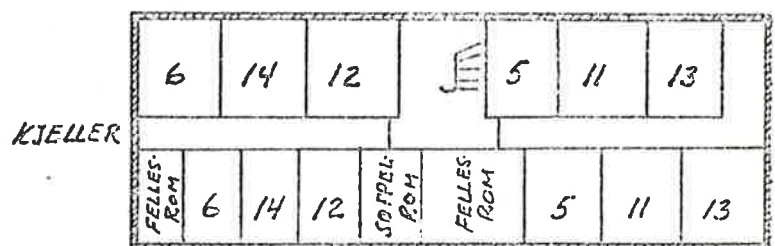
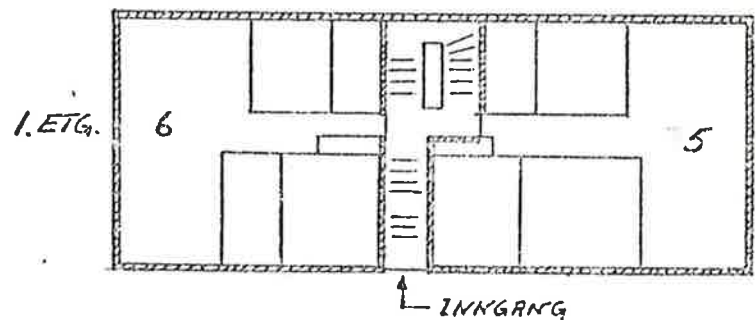
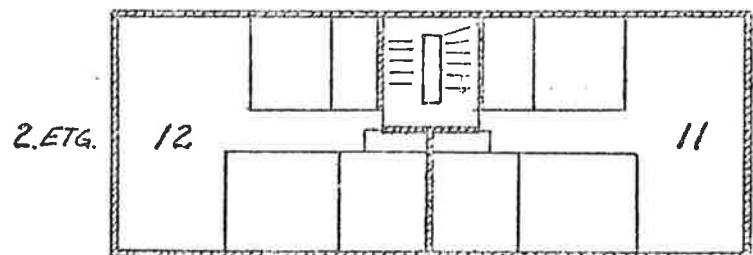
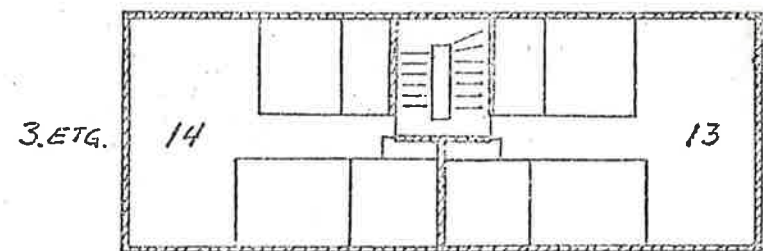
Eiksmarka, den 23. juni 1975
for

A/S Eiksmarka Boligselskap IV u.a.

Anders Johan Kvisvik
Anders Johan Kvisvik (form.)
Fødselsnr.

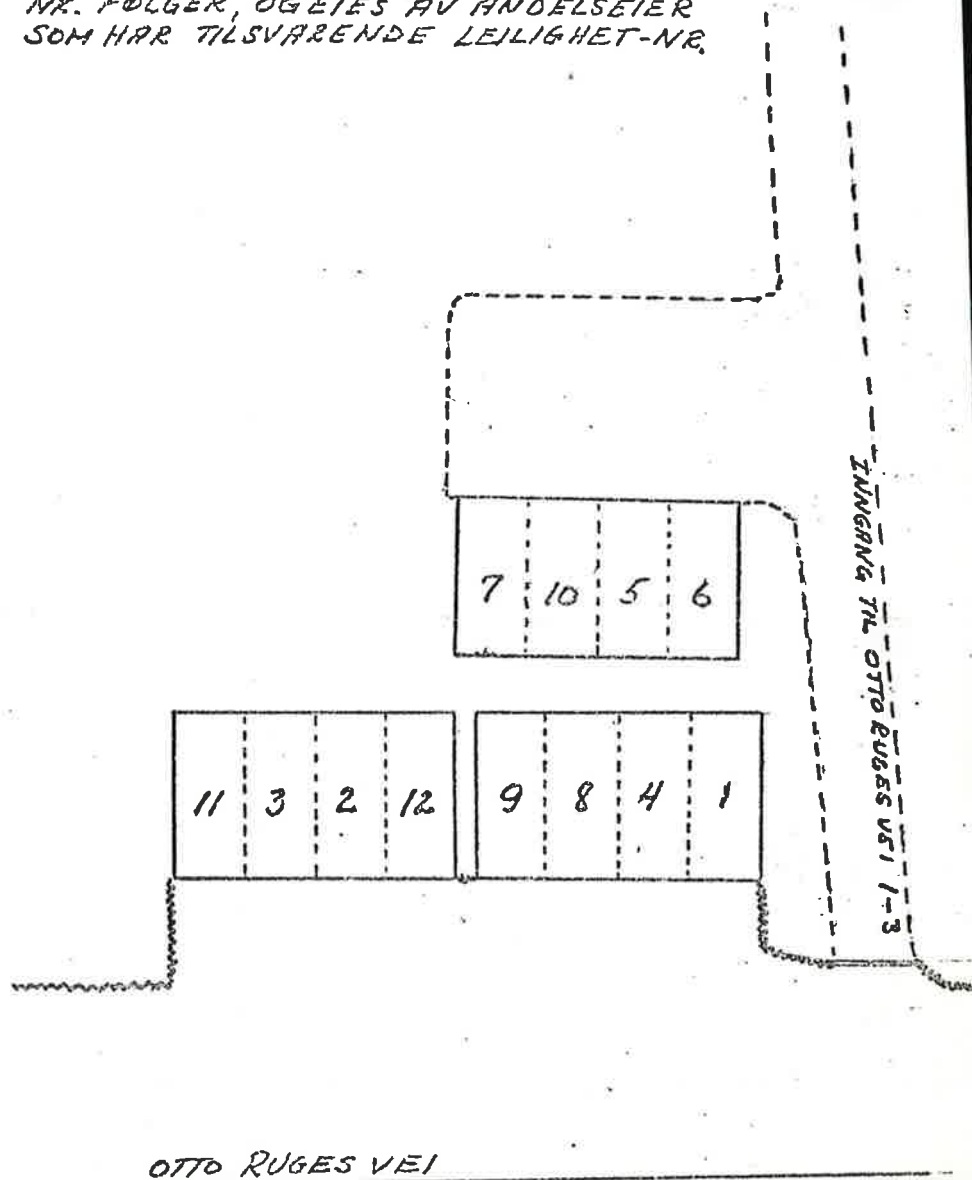
Egil Brunsvik
Egil Brunsvik
Fødselsnr

Halldan Bergh
Halldan Bergh
Føds



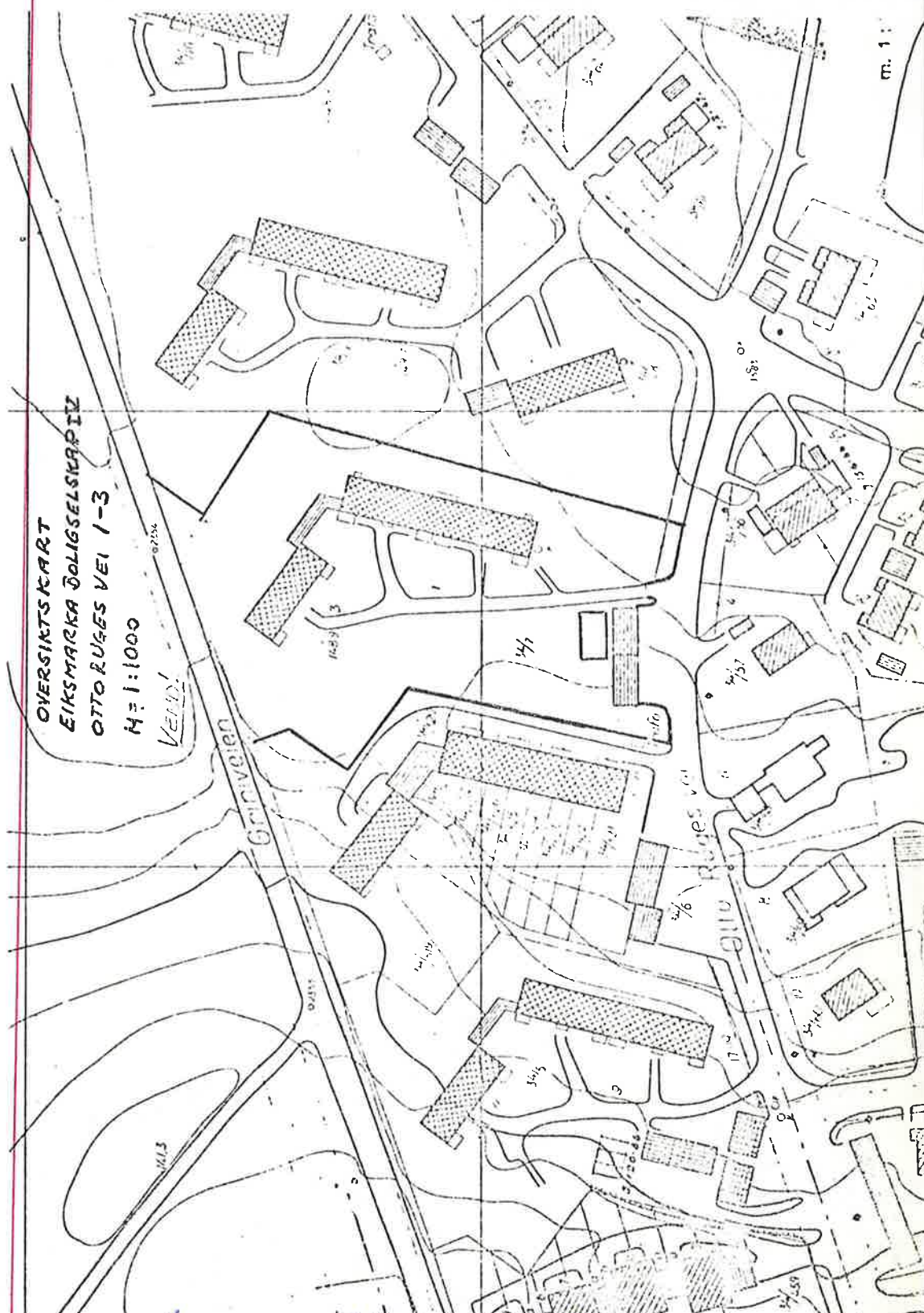
① SAHEIET OTTO RUGES VEI 1-3 GNR 34, BNR 7, BERUM	Blad nr.	Tegnet	17-675	6.1.
		Kontroll		
		Sett	19/6-81	Konrad
OVERSIKTSPLAN OTTO RUGES VEI 3 KJELLER OG 1. OG 2. ETG.		1/3 Tilsynsplan (signatur) (signatur)		

EIERFORHOLD ER SLIK AT GARASTJENES NR. FØLGER, OG EIES AV ANDELSEIER SOM HAR TILSVARENDE LEILIGHET-NR.



Fotoграф	7. SAMEIET OTTORUGES Vei 1-3 G NR 34, BNR 7, BÆRUM	Målestokk 1:200	I regnet 20-575 E. Ø.
			Kontr.
	GARSJER, EIERFORHOLD		Sett 19.6.81

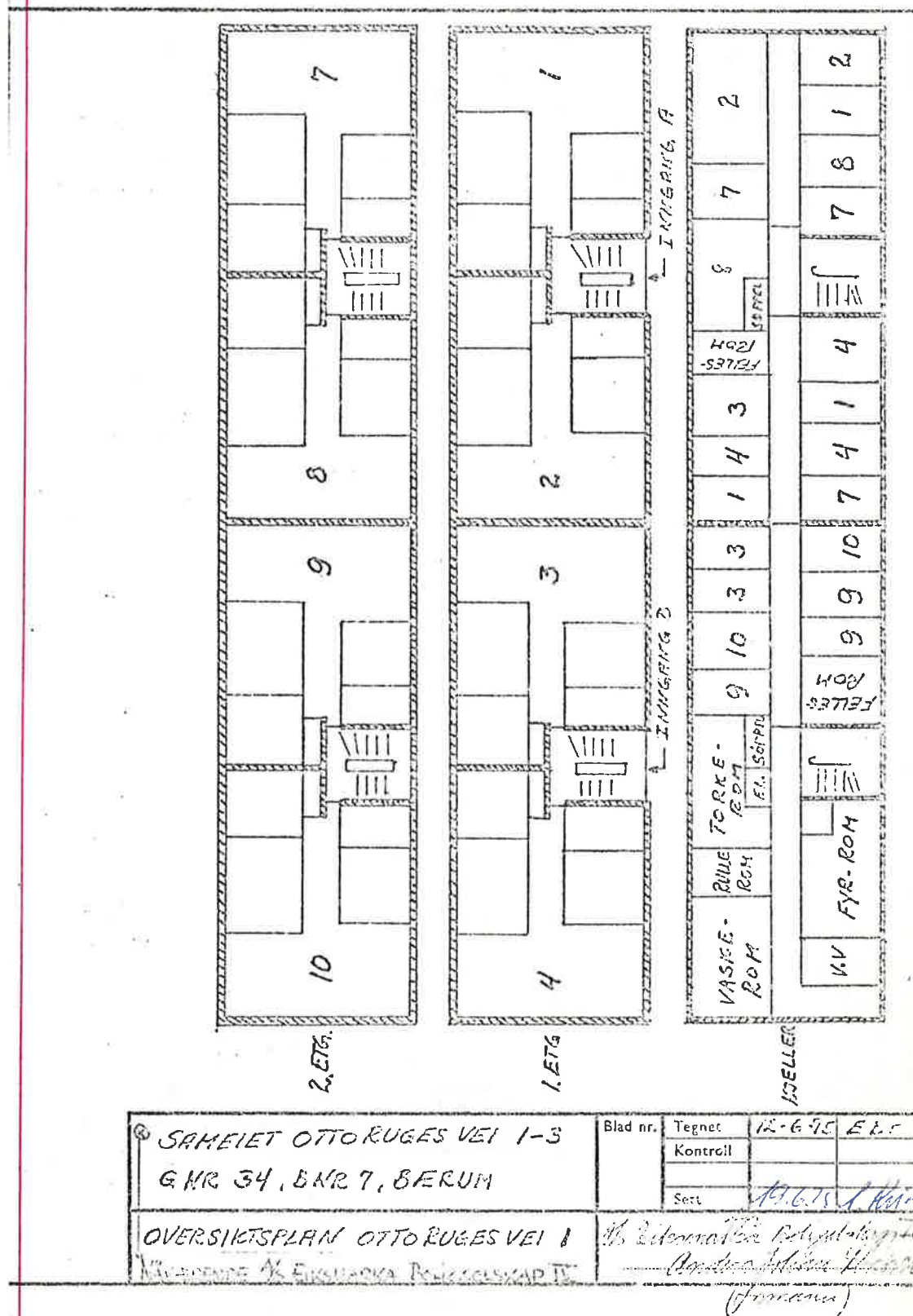
829 b 5000 10-67 7D



for Eiksmarka, 19/6-75
H/S Eiksmarka Boligselskap IV-11 m.
Anders Johan Brinck = Brunvik f. 1904 gk.

Før
q/s Eksmarka Boligselskap IV.
C - " " " (sig) (form)
E, " " " (sig)
H, " " " (sig)

Eksmarka 19/6-75





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Otto Ruges vei 3 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3358834/22947622
Bestilling: C3 2023-12-05 (2) 41

Dato
05.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
262	100	6.1.1951	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	7	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kjøpekontrakt av 20/9 1947 stemplet for kr. 100 = forevist

Merkene kassert 1960 1947 av Adv. Luthen

Asker og Bærum Sørenskriverkontor den 6/1 1951
for sørenskriveren

SKJØTE

Dagbokført 262
6 JAN

B. Rabung

Undertegnede Harald Løvenskiold, f. 10/2 1926, skjøter og overdrar herved til

A/S Eiksmarka Poligselskap IV

en parsell av Eiksmarka g. nr. 34 br. nr. 1 i Bærum, hvilken parsell har fått br. nr.

7 med en skyld av 4 øre. Parsellen har et areal av 5783 m².

På utparselleringsplanen har parsellen nr. F 42

Ved kjøpekontrakt mellom partene av 20/9-47 er det truffet følgende bestemmelser om kjøpesummen for parsellen og om dens bebyggelse og benyttelse m.v.:

Prisnemnda i Bærum fastsetter prisen for tomten uten adkomstvei, vann og kloakk og uten tilknytning til elektrisk kraftledning og telefonledning. Prisen fastsettes pr. kvm. av tomtens areal i følge målebrevet. For tomter hvis areal i følge målebrevet tildels består av grunn som er regulert til lokalt, lukket parkareal, eller som får sameierett i slikt areal uten at noen del av dette areal er medtatt på tomtens målbrev, fastsettes prisen for denne grunns vedkommende til en så stor brøkdel av pristaksten for dette parkareal som svarer til antallet av tomter som får andelsrett i det.

For denne parsell har prisnemnda fastsatt følgende pris:

a) For parsellens areal etter målebrevet (heri ikke medregnet grunn som er regulert til lokalt, lukket parkareal) kr. 5.75 pr. kvm.

b) For parsellens delvis andel i eiendoms- og bruksretten til tilstøtende lokalt, lukket parkareal (..... m²) betales en del av parkarealets takstpris som av prisnemnda er satt til kr. pr. kvm.

Den samlede kjøpesum, 33.252.25 er betalt.

Foruten ovennevnte kjøpesum for tomtens råverdi betaler kjøperen de utgifter inklusive renter som faller på tomten til prosjektering og anlegg av kraftledning, adkomstvei, vann og kloakkledning med nødvendige renseanlegg. Selgeren besørger disse arbeider igangsatt og fullført så hurtig som forholdene tillater det og etter de krav som myndighetene for tiden stiller som betingelse for skylddeling. Eventuelt stiller han sikkerhet for utgiftene til disse anlegg etter myndighetenes bestemmelse.

Kjøperen refunderer selgeren hans utlegg til disse arbeider etter sådan beregning:

A. Den på tomten fallende andel i merutgifter ved fremføring av elektrisk kraftledning og telefonledning i jordkabel er beregnet til kr. Dette beløp betaler kjøperen direkte til A/S Glommens Træsliberi så snart denne kontrakt er underskrevet.

B. Ved beregningen av den andel i omkostningene til anlegg av adkomstvei, vann- og kloakkledning med renseanlegg som faller på denne tomt, legges til grunn de samlede utgifter til anlegg av samtlige adkomstveier, vann- og kloakkledninger (med renseanlegg) o.l. i utparselleringsområdet (ca. 1211 mål). De samlede omkostninger til disse anlegg som ikke vil kunne fullføres før etter en kortere eller lengere tid, fastsettes foreløbig ved spesifiserte overslag på basis av de for tiden gjeldende priser. Et eksemplar av dette overslag vedheftes kontrakten.

Det samlede omkostningsbeløp etter overslaget blir å fordele på alle byggetomter i utparselleringsområdet i forhold til tomtenes arealer etter målebrevene og således at

det for tomter som har andelsrett i lokalt, lukket parkareal medregnes en så stor del av parkområdet som svarer til tomtens andelsbrøk (og altså ikke det areal av parkområdet som er medtatt på tomtens målebrev).

De samlede utgifter utgjør etter overslaget kr. Da det samlede areal av de byggetomter som skal utparselleres etter kart som kjøperen har hatt anledning til å gjøre seg bekjent med, utgjør ca. 896 mål, vil utgiftene bli kr. pr. mål.

Det nøiaktige areal blir å beregne etter målebrevene på solgte og eventuelt gjenværende, til salgs utlagte usolgte tomter, når sluttoppgjøret for utgifter til vei-, vann- og kloakk-anlegg foreligger.

Den på denne tomt fallende andel er kr. som betales

Så snart alle vei-, vann- og kloakkanlegg er fullført gir selgeren hver parselleier slutt-regnskap, revidert av statsautorisert revisor.

Hvis det skulle fremgå av sluttregnskapet at overslagsbeløpet er over- eller under-skredet har hver av partene rett til å kreve omberegning av den på parsellen fallende andel av omkostningene og tilbakebetaling — eller betaling — av det for meget eller for lite betalte beløp. Selgeren forbeholder seg 1. prioritets panterett i tomten for sitt eventuelle krav på slikt restbeløp, inntil et beløp stort kr.

Det forutsettes at sluttoppgjøret blir å godkjenne av prismyndighetene. Hvis prisreguleringen for fast eiendom blir opphevet og hvis partene ikke blir enige om sluttoppgjøret, skal enhver tvist angående de samlede omkostningers beregning og fordeling avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens bestemmelser om voldgift.

For øvrig skjer salget på følgende vilkår:

1. Parsellen selges fri for pengeheftelser, men med de heftelser som fremgår av panteregistret.
2. Parsellen må ikke deles. Selgeren forbeholder seg enerett til å dispensere fra denne bestemmelse såvel for den solgte parsells vedkommende som for alle andre parseller av hovedbølet.

Den skal bebygges

overenstemmende med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og de for parsellen fastsatte bygningsvedtekter som kjøperen er bekjent med.

Det må ikke på tomten drives noen virksomhet som kan sjenere nabo ved røk, larm, lukt eller på annen måte. Tvist om hva det inngår herunder avgjøres av bygningsrådet. Spesielt må det ikke drives virksomhet som kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole og fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art eller lignende. Heller ikke må det på tomten drives handel, håndverks- eller vogn-mannsbedrift.

På parsellen kan ikke holdes andre husdyr enn hund og katt. Det er forbudt å holde hund av følgende raser: Grønlander, New-Foundlander, Bernhardiner, Grand Danois, Bulldog, Blodhund, Schäfer, Dobermanpinscher, Rothweiler, Riesenschneider, samt andre raser som selgeren måtte finne bør forbyes. Hunder skal holdes innestengt om natten mellom kl. 22 og kl. 7 medmindre de føres i bånd. Hvis hund eller katt vitterlig sjenerer omgivelsene, kan enhver nabo kreve dyret fjernet fra eiendommen.

3. Kjøperen plikter straks å melde seg inn i stedets Velforening så snart denne er stiftet. Inneholder huset mer enn én leilighet, plikter hver innehaver av leilighet å stå som medlem av Vellet. Det skal påligge foreningens styre å sørge for at de åpne parkarealer bestandig holdes ryddige og i god orden. For så vidt kommunen overtar vedlikeholdet av disse parkarealer, plikter alle parselleiere å yte bidrag til utgiftenes dekning etter kommunens bestemmelse, dog ikke med mer enn kr. 25.— pr. år for hver parsell eller leilighet.

Hvis kjøperen er andelshaver i lokalt, lukket parkområde, plikter han å delta på like fot med de øvrige andelshavere i alle utgifter til anlegg og vedlikehold av lekeplass med uværsskur for barn, opprydding og renhold og eventuelt til gjerde rundt området.

For ennå ikke solgte tomters vedkommende påtar selgeren seg ingen plikt til å delta i disse utgifter, men når disse tomter senere selges, skal kjøperen være forpliktet til å utrede den på vedkommende tomt fallende andel i utgifter til eventuelt permanent anlegg eller beplantning. Oppstår der tvist mellom andelshaverne om i hvilken utstrekning eller på hvilken måte slikt arbeid skal iverksettes, avgjøres tvisten med bindende virkning av Velforeningens styre.

4. For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse av hele utparselleringsområdet, er det hensikten at all bebyggelse i de forskjellige, naturlig avgrensede avsnitt eller kvarterer skal skje etter tegning utført av en og samme arkitekt (arkitektfirma). Kjøperen må derfor hvis selgeren forlanger det, benytte den arkitekt som selgeren velger for det område som denne parsell ligger i. Før gravnings- og byggearbeidet påbegynnes må såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger forelegges for og godkjennes av selgeren eller den han gir fullmakt. Bebyggelse som er oppført uten at planene og tegningene er godkjent av selgeren, kan denne forlange revet eller ombygget.

Denne rett kan selgeren når som helst overdra til Bærum Ebygningssvesen.

Fargen på huset skal godkjennes av selgeren. I den anledning skal selgeren varsles til besiktigelse av prøve som oppmales på huset før det utvendige malerarbeid igangsettes. Det samme gjelder ved ommaling. Hvis fargen ikke er godkjent kan selgeren forlange ommaling.

Tomten skal planeres og gis en rimelig hagemessig opparbeidelse.

Hus, hage og gjerde skal vedlikeholdes ordentlig.

Hvis Velforeningen forlanger det, plikter kjøperen å plante allétrær av en bestemt sort langs tomtens grense mot vei.

Finnes eldre trær på tomten, må de ikke felles uten selgerens samtykke. Trær som etter vedkommende kommunale myndighets skjønn sjenerer nabo, må fjernes.

Uthus må ikke benyttes til beboelse. For så vidt det holdes bil på eiendommen, blir permanent garasje å anvende.

5. Tomten skal være bebygget med approbert våningshus innen
6. Tomten skal — senest når huset er ferdig — holdes innhegnet med sådant gjerde eller hekk som selgeren med reguleringsvesenets samtykke bestemmer. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgiftene til fastsatt delegjerde eller hekk mot nabo. Er gjerde eller hekk allerede oppsatt av nabo, betaler kjøperen sin halvpart av utgiftene. Hvis tvist herom avgjøres den av selgeren. Selgeren er fritatt for enhver gjerdeplikt

7. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, renseanlegg m.v. som forefinnes eller blir anlagt, og betale de dermed forbundne utgifter. Inntil kommunen overtar driften og vedlikeholdet av septic tank- og renseanlegg tilhørende hovedkloakksystemet, plikter kjøperen å delta i disse utgifter sammen med de øvrige parseller som er tilknyttet kloakken etter forholdsvis beregning foretatt av Bærums Vann- og kloakkvesen.

Hvis det etter selgerens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal kjøperen finne seg heri og gi adgang til vedlikehold og tilknytning — alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

8. I tilfelle av at myndighetene forlanger utvidelse av vei langs tomten i regulert bredde, er kjøperen forpliktet til å utlegge og overdra til kommunen den nødvendige grunn gratis og til å delta i utgiftene til veitvidelse etter bygningslovens bestemmelser.

Kjøperen plikter for en halvdel å vedlikeholde og om vinteren holde farbar det veistykke — eller de veistykker — som fører forbi parsellen, inntil veiene blir overtatt av kommunen eller av Velforening, hvorav kjøperen er medlem. Selgeren påtar seg intet veivedlikehold for usolgte tomters vedkommende.

9. Selgeren har ved salg av andre tomter rett til like overfor disse å foreta hvilke som helst endringer i servitutene i det særskilte tilfelle — uten at kjøperen har rett til å protestere eller til å kreve erstatning. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i regulerings- og byggeplaner som selgeren får godkjent av vedkommende kommunale myndighet uten at kjøperen har rett til å protestere herimot eller kreve erstatning. All grunn som etter den approberte reguleringsplan er utlagt til åpne parkarealer og idrettsanlegg avstås av selgeren uten særskilt vederlag, idet forutsetningen er at prismsyndighetene ved sin fastsettelse av grunnprisen for boligparsellene har tatt hensyn

til at det etter reguleringsplanen utlegges mere grunn til disse øyemed enn hittil vanlig ved utparselleringer. For så vidt det ikke kreves av de kommunale myndigheter, kan selgeren ikke foreta endringer i reguleringsplanen for disse områders vedkommende. Dog forbeholder selgeren seg rett til mindre grensereguleringer og til etter behov å la anbringe transformatorer, renseanlegg for kloakkledninger o. l. på disse arealer. Eventuelt skal også en kirke kunne plasseres innenfor et av parkområdene.

10. Søppel, avfall, kompostdynger o. l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er sjenerende for naboene.
11. Så snart vann- og kloakkledning er nedlagt på tomten plikter kjøperen straks å reparere all graving i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.
12. Uten samtykke av selgeren må parsellen bare utgraves i den utstrekning som er nødvendig for bebyggelse.
13. Tvister etter denne kontrakt blir — i den utstrekning avgjørelsen ikke er henlagt til selgeren, Velforeningen, A/S Glommens Træsliberi eller Bærum kommune — å avgjøre ved voldgift etter rettergangslovens kap. 32. Dog skal formannen i voldgiftsnemden utpekes av formannen i Oslo krets av Den norske Sakførerforening.
14. Eiendommen overtas fra 20/9 1947
15. De rettigheter som i denne kontrakt er tillagt selgeren går i tilfelle over på hans rettsetterfølgere.
16. For denne tomt gjelder følgende særbestemmelser:

Utgiftene til anlegge og vedlikehold av den provisoriske septictank som kjøperen m. fl. skal anlegge ved Nadderudbekken, og som skal sløyfes så snart hovedkloakken har fått avløp til Lysakerelven, er selgeren uvedkommende. Mot å betale en forholdsvis andel i utgiftene til anlegg og drift av denne septictank — i tvisttilfelle fastsatt av Bærum vann- og kloakkvesen — skal det være adgang for andre parseller av selgerens eiendom til å få avløp til septictanken i den utstrekning dens kapasitet tillater det. Utgiftene til den provisoriske fremføring av elektrisk kraft til anlegget, dekkes i sin helhet av kjøperen, men det er også adgang for andre parseller av selgerens eiendom til å gjøre bruk av ledningen mot forholdsmessig andel i utgiftene — i tvisttilfelle fastsatt av Glommens Træsliberi. Kjøperen plikter å nedlegge den provisoriske ledning, så snart det er mulig å skaffe frem kabel til arealet.

Vækerø den 5. januar 1951

Herald Løvenskiold (sign.)

Jeg/vi bekrefter herved, at _____
 har underskrevet dokumentet i vert/mit
 nærvær og at underskriveren er over 21 år

Avskriftens riktighet bekreftes

C. L. M.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Otto Ruges vei 3 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3358836/22947632
Bestilling: C3 2023-12-05 (2) 39

Dato
05.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9644	100	26.6.1975	BEST OM GARASJE/PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	34	7	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

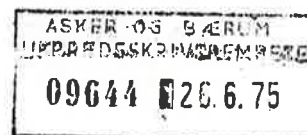
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

BEGJÆRING

til

ASKER OG BÆRUM HERREDSKRIVEREMBETE



om oppdeling av eiendommen Otto Ruges vei 1-3, gnr.34 bnr. 7,
i eierseksjoner.

-
1. På eiendommen er det oppført to bygg på henholdsvis to (Otto Ruges vei 1 a og b) og tre (Otto Ruges vei 3) etasjer med tilsammen 14 leiligheter. Byggene er forbundet med et mellombygg av tre som fungerer som tørkerom og redskapsbod. Videre er på eiendommen oppført 3 garasjebygg med tilsammen 12 garasjeplasser som tilhører 12 av aksjonærene i A/S Eiksmarka Boligselskap IV. Tomten med påstående hus eies idag av A/S Eiksmarka Boligselskap IV, som er under avvikling.
 2. En begjærer hele eiendommen delt opp i 14 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, andre rom og garasje som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Til overdragelse og utleie av en seksjonseiers leilighet kreves dog sameiestyrets forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
 3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr.5000 -femtusen - i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet efter kr. 80.000 - åttitusen - og er uten opptrinnsrett.
 4. Sameiet overtar A/S Eiksmarkas Boligselskaps forsikringer. Foretar seksjonseier(e) betydelige investeringer i sin seksjon som medfører høyere takst og premie, belastes den ekstraordinære del av premien den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder eventuelle andre økte utgifter som følge av seksjonseierens disposisjoner.
 5. Dersom en av sameierne på vesentlig måte bryter sameiekontrakt, husordensregler eller andre regler fastsatt i sameiemøte, kan styret kreve at han flytter fra leiligheten.
 - 5a. Seksjon nr. 13 og 14 har rett til å la oppføre 1-en-garasje på eiendommen. Plassering og oppføring må skje efter reguleringsvesenets anvisning og godkjennelse.

b. Fordelingsliste:

Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m ²	Kjeller- bod nr.	Garasje nr.	Sameie brøk
1	1	75	1	1	1/14
2	1	75	2	2	1/14
3	1	75	3	3	1/14
4	1	75	4	4	1/14
5	1	75	5	5	1/14
6	1	70	6	6	1/14
7	2	75	7	7	1/14
8	2	75	8	8	1/14
9	2	75	9	9	1/14
10	2	75	10	10	1/14
11	2	75	11	11	1/14
12	2	75	12	12	1/14
13	3	75	13	--	1/14
14	3	75	14	--	1/14
					<u>14/14</u>

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt oversiktsplan,
garasjeplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

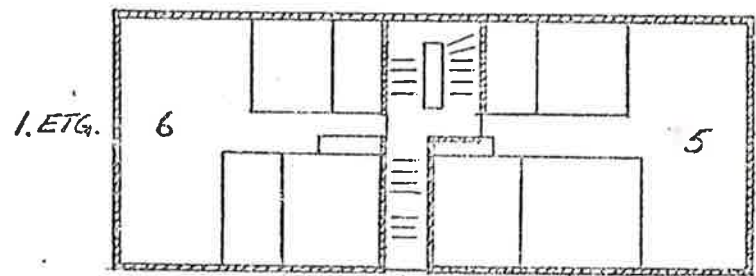
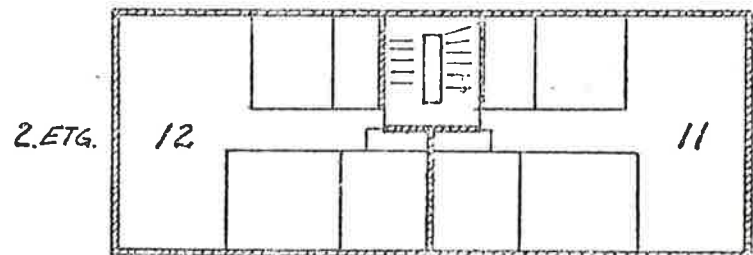
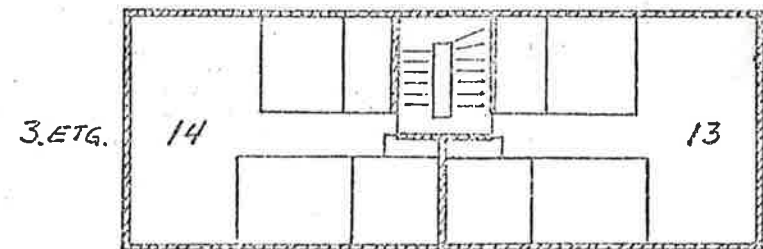
Eiksmarka, den 23. juni 1975
for

A/S Eiksmarka Boligselskap IV u.a.

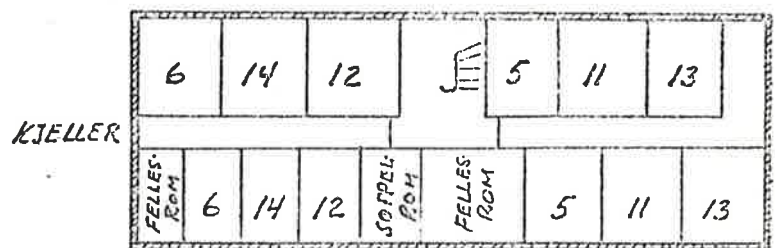
Anders Johan Kvisvik (form.)
Fødselsnr.

Egil Brunsvik
Fødselsnr.

Halvdan Bergh
Fødselsnr.



↑ INNGANG



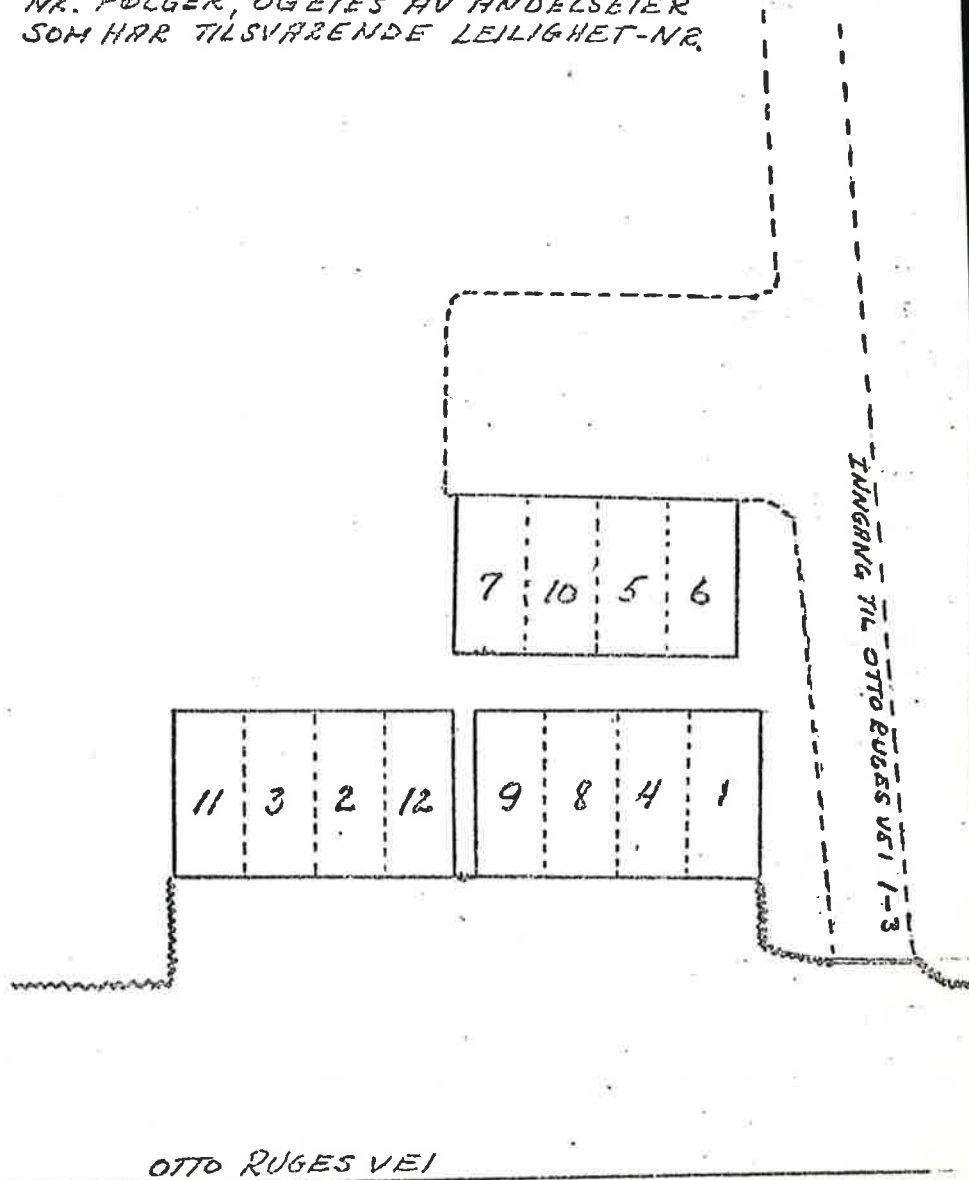
SAHEIET OTTO RUGES VEI 1-3
GNR 34, BNR 7, BERUM

Blad nr. Tegnet 17-675 61
Kontroll
Sett 1976 B. Korsvik

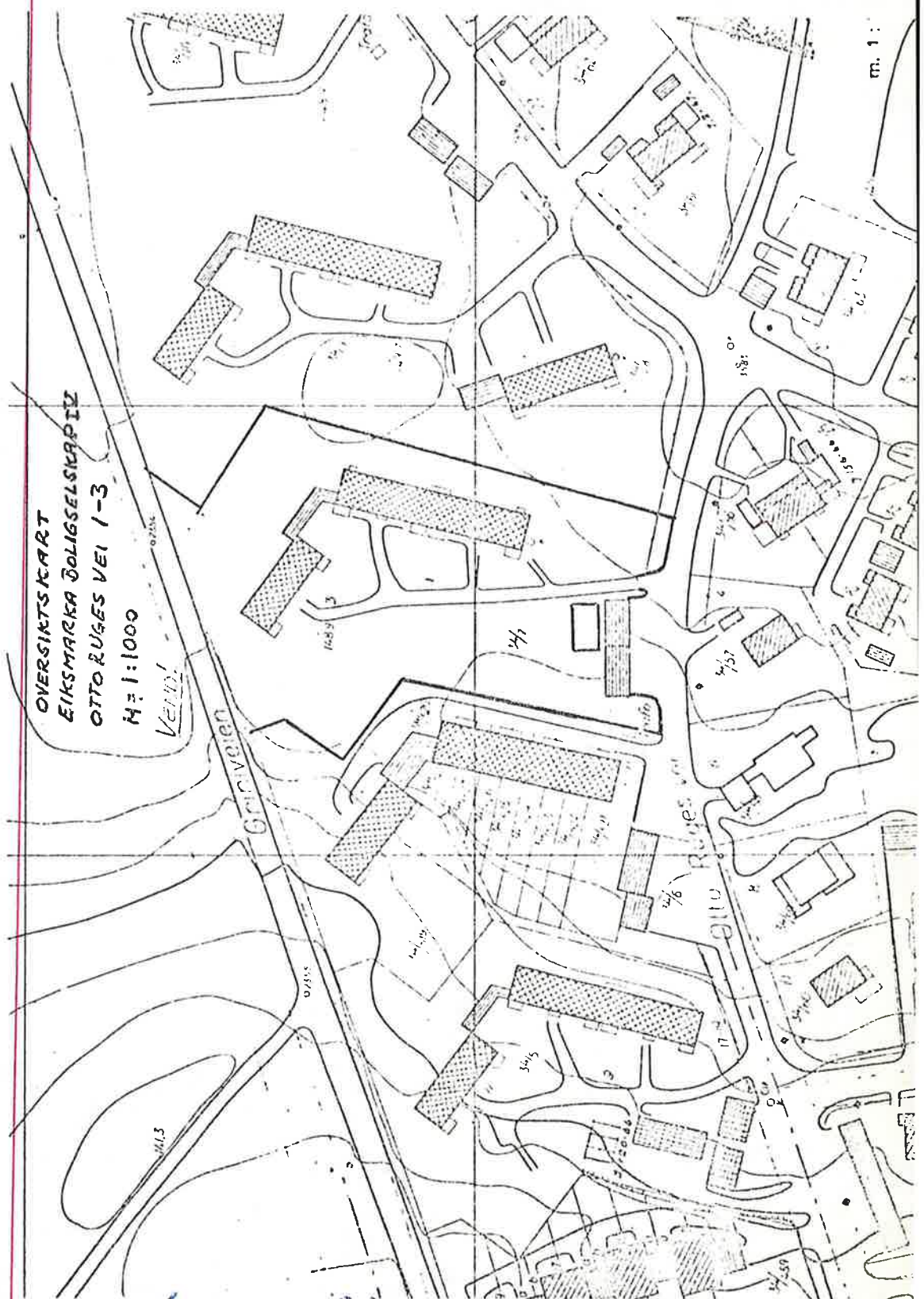
OVERSIKTSPLAN OTTO RUGES VEI 3
KJELLER OG 1. OG 2. ETG. RUGESKADEN

1/3 2. etasje
1/3 1. etasje
(Tegning)

EIERFORHOLD ER SLIK AT GARASTJENES
NR. FØLGER, OG EIES AV ANDELSEIER
SOM HRR TILSVARENDE LEILIGHET-NR.



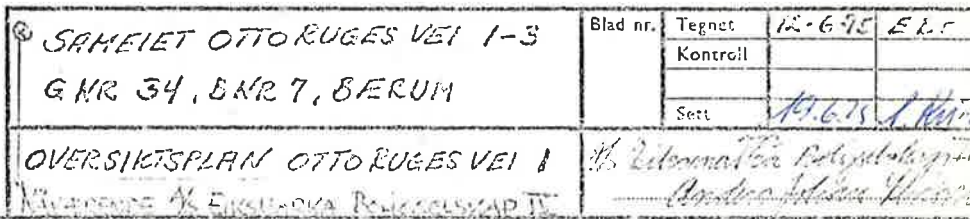
Fotografert	?	SAMEIET OTTORUGES Vei 1-3 GNR 34, BNR 7, BÆRUM	Målestokk 1:200	Regnet	20-5-75	12. Dr.
				Kontr.		
				Sett	19.6.75	12. Dr.
				15. Oktober 1975 19.6.75 (underskrift)		

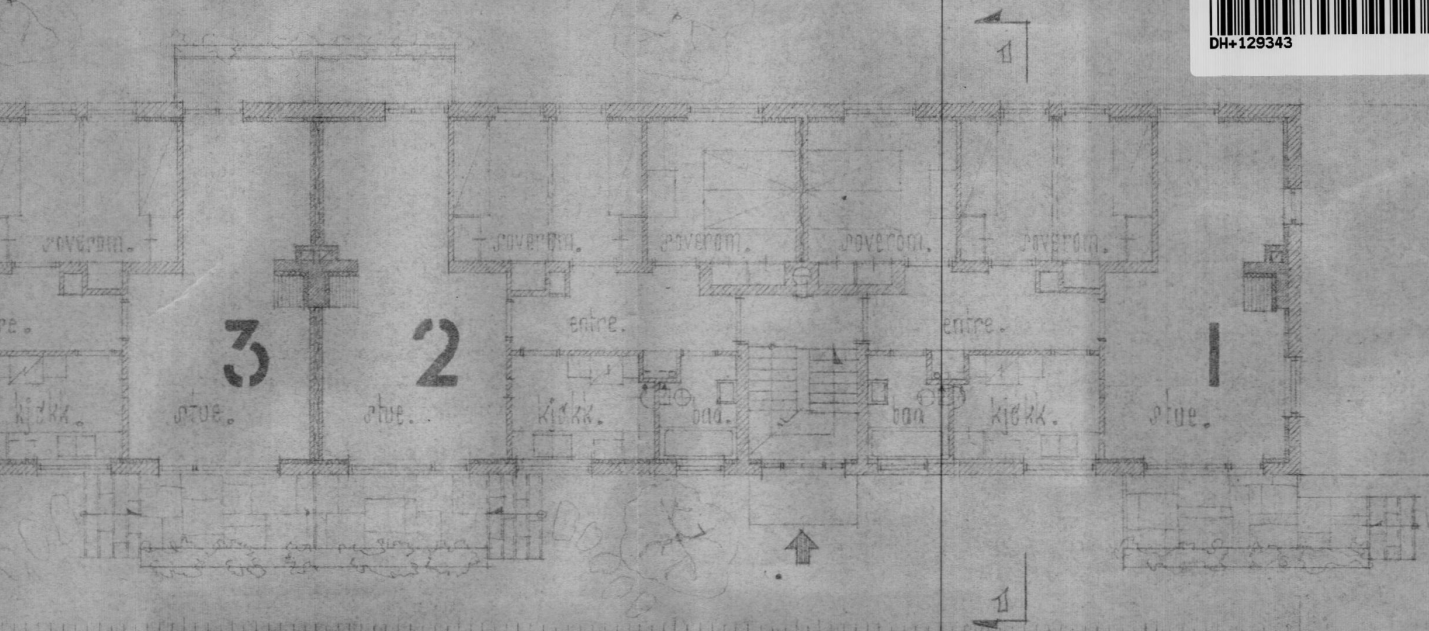


fn
M/S Eiksmarka Boligselokag IV-U a.
Bilismarkia, 1946-75
Anders Håan Pinnik = Brunvik

For
K/S Eiksmarka Boligselskap TV
Onders Jolund Luskik (sigs) (form)
Egil Bruusvik (sigs)
Halfdan Berg (sigs)

Eiksmarka 19/6-25





DNL

EIKSMARKA

Byggelag

Boligblokker

område F parsel 42. 1. etg. plan.

23-4-47. GJENNOMFØRT AV KJØL-CHRISTENSEN

Winkel Christensen

Revisjonsnummer

1. Nr. 253-47

Bilag Nr. 4 in dup

521-0

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Otto Ruges vei 3
1359 EIKSMARKA
Gnr./Bnr.: 34/7
Seksjonsnr. : 6
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m²

Totalt bruksareal (BRA): 81 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.04.2024
Referansenummer	15054392
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0159
Hjemmelshaver/selger	Marianne Hansen/Aage Johan Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Søster til selger
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	08.04.2024 15:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Otto Ruges vei 3
Postnummer/sted	1359 EIKSMARKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	34/7
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 5789 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1949		

Byggemåte

Leilighet tilhørende sameiet Otto Rugesvei 1-3 beliggende i Eiksmarka, Bærum kommune. Sameiet består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med pusset mur. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takplater/takstein (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1978. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2015. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer.

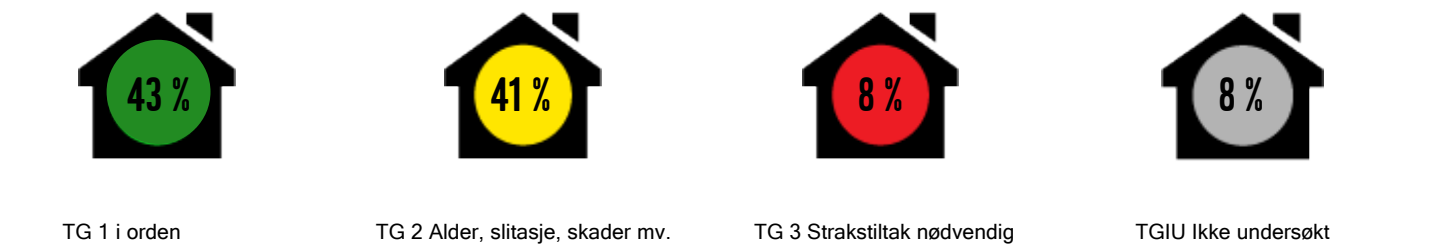
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Utgang fra stue til balkong på 8 m2.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 7 m2 hver.

Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasjerekke.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	Kr 50 000 - 100 000
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
		Ildsteder inne i boligen	9	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	9	
		Hovedstoppekran	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra 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)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	67			67	8
	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.				Balkong
Kjeller		14		14	
		2 Kjellerboder			
SUM	67	14		81	8
Total bruksareal: 81 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til balkong på 8 m2.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 7 m2 hver.

Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasjerekke.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte/malte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

 TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: eldre membran, røropplegg, bom i flis, misfarging på flisfuger, vindu i dusjsone, naturlig ventilasjon, mm.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet vegger av mur/betong. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppggradering av våtrommet må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Inngang til kjøkken fra entrè.
Innredningen er fra ukjent årstall med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med belegg.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Kjøkkenet har behov for total fornyng.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og heltre.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
Peisovn i stue.

 TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater må fornyes.

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

Skorstein fra ukjent årstall (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder for skorstein.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og entrè

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Det er kun registrert målbare skjevheter i boligen. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 8 mm i stue og 7 mm i entrè.

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

Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast og støpejern. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,43 meter til 2,45 meter i leiligheten.

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: Ukjent
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1978. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2015.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 8 m2. Balkong belagt med betongdekke. Rekkverk av treverk/metall og rekkverkshøyde målt til 100 cm.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

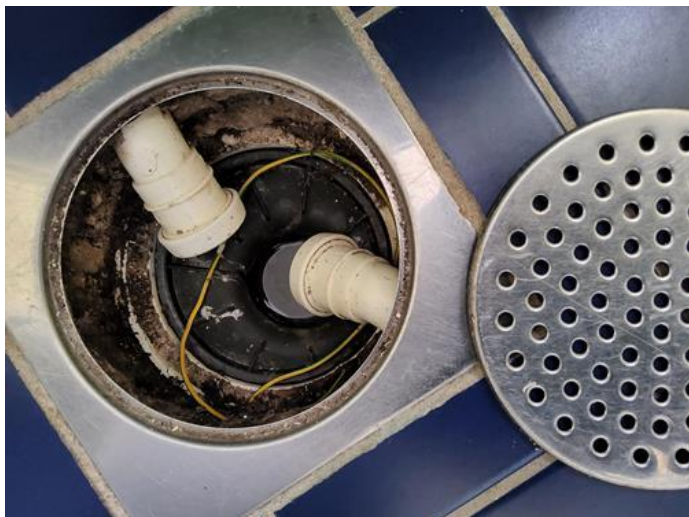
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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, inneklimate, 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.



Kommentar - [Sluk]



Kommentar - [Bad]



Kommentar - [Bad]



Kommentar - [Kjøkken]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240159
Adresse	Otto Ruges vei 3		
Postnr.	1359	Sted	Eiksmarka
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Aage Johan Hansen
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalensr	4552372
Selger 1 Fornavn	Marianne	Etternavn	Hansen
Selger 2 Fornavn	Hilde	Etternavn	Pape

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Mulighet for el-bil lading

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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



Sameiet Otto Rugesvei 1-3
v/ SANDVIKA REGNSKAPSKONTOR AS

soj@sandvika-regnskap.no

Oppdragsnr: 36-24-0159
Sandvika 26.03.2024

Salg av eierseksjon i Sameiet Otto Rugesvei 1-3

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Otto Ruges vei 3, 1359 Eiksmarka
Hjemmelshaver(e): Marianne Hansen / Hilde Pape
Eiendom: Gnr. 34 Bnr. 7 Snr. 6 i Bærum kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Charlotte Gjefle
Eiendomsmegler
93 40 61 68
cg@eie.no

Returadresse:
Sandvika Eiendomsmegling AS.
Kinoveien 9A
Sandvika

EIE eiendomsmegling

SANDVIKA EIENDOMSMEGLING AS.
NO 997288998 MVA

POSTADRESSE
Kinoveien 9A
1337 Sandvika

KINOVEIEN 9 A
67 55 08 00
sandvika@eie.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 34 Bnr. 7 Snr. 6 i Bærum kommune
Adresse: Otto Ruges vei 3, 1359 Eiksmarka
Onr. 36-24-0159

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.800

Felleskostnader inkluderer Se vedlagte regnskap

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	<u>513</u>
avdrag	Kr	<u>1215</u>
og driftsutgifter	Kr	<u>4122</u>

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i J.F. Skade Polisenr SP495612.10 Forfall 23/9 Betalt 25/9

Andel felles gjeld kr. 96.900 pr 31/12

Långiver / lånenr. DNB 121367 02688 5010.80.21605

Lånets totale saldo 611.785 pr 610.496

Lånetype _____ Antall terminer årlig : 12

Årlig rentesats 7,70% pr _____

Dato siste termin 2/1-28

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 9791 pr 31/12-23

Total formue kr. 1.370.321 pr 31/12-23

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

—

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

1500

Innhenting av opplysninger

Kr

—

Evt. andre gebyrer

Kr

—

Kontonummer for gebyrer:

7191 06 23288

Formann i sameiet

Navn:

Ellen Mønsund

Adresse:

Ølk Rugesve 1-2

Telefon:

Fax:

E-post:

Ellen.Monsund@gmail.com

Send svar til:

cg@eie.no / Fax

Dato og sted:

2/4 / Hvaler
Svein Arne Teimutt

Forretningsførers stempel/underskrift

PROTOKOLL

Årsmøte i Sameiet Otto Ruges vei 1-3 ble avholdt onsdag 15. mars 2023 kl. 18:00 hos lokalet til Eiksmarka Vel ved biblioteket, Eiksmarka

Til stede var: 9 sameiere (Soldati, Harbitz, Sandmo, Moursund, Lingjerde, Ekrehagen, Øvergård, Drage, Guggenheim), samt 1 med fullmakt (Krafft som ga fullmakt til Harbitz), til sammen 10 stemmeberettigede. Møtet var således beslutningsdyktig.

Hansen, Olsen, Barland og Høllingen var ikke tilstede.

Fra regnskapsføreren møtte Svend Owe Jamth.

1. KONSTITUERING

1.1. Godkjenning av innkallingen: Det ble påpekt at møtet ikke kan godkjennes som lovlig innkalt da årsberetning og regnskap ikke var sendt ut én uke før møtet finner sted, slik Lov om eierseksjoner krever. Det ble derfor besluttet at innkallingen ikke kunne godkjennes. I og med at møtet var beslutningsdyktig, dagsorden kunne godkjennes og ingen vesentlige beslutninger skulle fattes, var det enighet om å gjennomføre møtet. Årsmøtet kan således anses som avholdt med mindre noen har noen innvendinger mot dette.

Vedtak: Innkalling: Ikke godkjent
Dagsorden: Godkjent.

1.2 Valg av møteleder: Som møteleder ble foreslått Niels Jacob Harbitz

Vedtak: Valgt

1.3 Godkjenning av de stemmeberettigede:

Alle fremmøtte + fullmakt godkjent.

1.4 Valg av protokollfører og protokollvitne: Som protokollfører ble foreslått Delores Guggenheim og som protokollvitne Kirsti Drage.

Vedtak: Valgt

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble gjennomlest og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Godkjent

3. ØKONOMI

3.1. Regnskap for 2022 ble lagt frem og godkjent.

3.2 Budsjett for 2023 ble lagt frem. En justering – Post 'Serviceavtale bergvarmeanlegg' økes fra kr. 0 til kr. 4.500, fordi det er det vår nåværende serviceavtale koster pr. år.

Godkjent med denne endringen.

3.3 Regnskapsfører en informerte om strøm økonomi og anbefaler å øke husleie med kr. 500 til kr. 6.000 for å unngå at Sameiets egenkapital forvitrer. Høye strømpriser er den viktigste grunnen til at Sameiet har måttet tære på bankbeholdningen og nå må snu denne trenden.

Vedtak: Godkjent

4. VALG AV NYTT STYRE (2023-2025)

Hele det sittende styret hadde varslet at det gikk av. Ett forslag til nytt styre ble presentert. Trond Lingjerde foreslo følgende sammensetning (Ingen andre forslag ble fremmet):

Leder: Ellen Moursund
Styremedlem: Trond Lingjerde
Styremedlem: Niels Jacob Harbitz
Varamedlem: Kirsti Drage

Vedtak: Valgt

5. INNKOMNE SAKER/FORSLAG:

Fra Mina Holtmoen	Takrenner og nedløp må repareres	Ikke behov for vedtak. Det påtroppende styret skal arbeide med dette
Fra Aneta Soldati	Innetemperatur / bergvarmeanlegget. Ulik temperatur i ulike leiligheter, avhengig av intern boligenhet.	Aneta informerte om at de på kalde dager ikke får det varmere enn 18 grader inne. De har kjøpt isolasjonsmatte og lagt på loftet. Slik har de fått temperaturen opp i 20 grader.

6. EVENTUELT:

1. Niels Jacob oppdaterte om mulighetene for å installere solcellepaneler. Takflatene våre er godt egnet. Sameier og borettslag har til nå vært unntatt støtteordninger til installering, men et nylig nasjonalt vedtak åpner for slik støtte. Det er derfor sannsynlig at bedre ordninger er under utvikling. Regnskapsfører la til at et solcelleanlegg vil være en god investering for Sameiet. Styret jobber videre med dette.

2. Givir besvarte spørsmål om årsmeldingens oppsummering av styrets arbeid, der et av punktene var "Nabobeboere og nabovarsler". Det dreier seg i all hovedsak om uttrykt misnøye fra beboere i DR v. 5 om parkeringen som ble etablert mellom vår ytre garasjerekke og gjerdet mellom vår og deres eiendom.

3. Trond viste til medieoppmerksomheten som Easee, selskapet som har levert våre el-bil-ladere, har fått. Det nye styret jobber videre med saken, med sikte på å bringe på det rene om kritikken for manglende sikkerhet disse laderne har fått får konsekvenser for alle som har dem.

Møtet ble hevet 19:30.


Niels Jacob Harbitz
møteleder




Kirsti Drage
protokollivtne

Årsregnskap for
SAMEIET OTTO RUGESVEI 1-3

986715827

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		997 463	865 600
Annen driftsinntekt		600	12 100
Sum driftsinntekter		998 063	877 700
Driftskostnader			
Varekostnad		-557 038	-544 075
Lønnskostnad	1, 2	-28 525	-74 165
Annen driftskostnad	3	-31 031	-33 847
Sum driftskostnader		-616 594	-652 087
Driftsresultat		381 469	225 613
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		488	310
Sum finansinntekter		488	310
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	237 732
Annen rentekostnad		-86 225	-65 107
Sum finanskostnader		-86 225	172 625
Netto finans		-85 737	172 935
Resultat før skattekostnad		295 732	398 548
Årsresultat		295 732	398 548
Overføringer			
Annen egenkapital		295 732	160 816
Sum overføringer		295 732	160 816

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Tilgode forsikring	3	44 343	0
Sum fordringer		44 343	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	124 570	99 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 570	99 891
Sum omløpsmidler		168 913	99 891
SUM EIENDELER		168 913	99 891

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 075 394	-1 371 126
Sum opptjent egenkapital		-1 075 394	-1 371 126
Sum egenkapital		-1 075 394	-1 371 126
Beregnet resultat (ikke bokført)		0	0
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 222 285	1 460 017
Sum annen langsiktig gjeld		1 222 285	1 460 017
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter	4	16 023	0
Annen kortsiktig gjeld		6 000	11 000
Sum kortsiktig gjeld		22 023	11 000
Sum gjeld		1 244 308	1 471 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 913	99 891

Bærum, 15.03.2024

Ellen Moursund
styrets leder

Niels Jacob Bonnevie Harbitz
styremedlem

Trond Lingjerde
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Inntektsføring ved Leie skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	25 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	9 165
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	28 525	74 165

Note 3 - Kundefordringer

	2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	44 343
Kundefordringer 31.12	44 343

Mer om fordringer

Tilgode Forsikring/Cirkel K

Note 4 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	18 975
Skyldig skattetrekk	-12 498

SAMEIET OTTO RUGESVEI 1-3
986 715 827

Mer om bankinnskudd

Saldo 31/12 7023.05.03859 105.595

Note 5 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	-1 371 126	-1 371 126
Årsresultat	295 732	295 732
Egenkapital 31.12.2023	-1 075 394	-1 075 394

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	1 222 284
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Lån 5010.80.21605 saldo -610496

Lån 1213.69.02685 saldo -611788

Rente 7,7%

OTTO RUGESV.1-3

Rentesats fra 19/10-2023 7,45%
23/01-2024 7,7%

DRIFTSINNTEKTER:

	BUDSJETT 2023	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
KOSTNADSBIDRAG	984 600	984 600	1 005 600
DUGNADSGEBYR:	1 200	600	-
REF.EL.LADING	-	12 863	-
SUM INNTEKTER	985 800	998 063	1 005 600

DRIFTSKOSTNADER:

FYRINGSOLJE-BIØL	37800	37819	20000
STRØM BYGG 1-3	165 000	125 555	130 000
STRØM GARASJER		16 320	15 000
RENOVASJON	140 000	147 626	165 500
GRUSING P.PLASS	25 000	-	-
SNØBRØYTING/Strøing	33 000	36 773	50 000
GRESSKLIPP/STI IPP/Bl TRÆR	5 000	4 429	5 000
FORSIKRING	70 000	39 299	50 000
HUSEIERNES LANDSFC	1 990	1 990	1 990
VEDLIKEHOLDSPLAN	40 000	44 094	40 000
SERVICEAVTALE/BERGVARMEAN	-		15 000
EIKSMARKA VEL	6 160	6 160	6 160
VIKEN FIBER/INTERNETT	93 000	92 146	94 000
TRAPPEOPPGANGER	-	-	-
STYREHONORAR	25 000	25 000	25 000
ARB.GIV.AVGIFT	3 550	3 525	3 550
KONTORREKVISITA	1 000	-	1 000
REGNSKAP	30 000	30 000	30 000
PORTO	500	-	500
BANKOMK.GEBYRER	2 000	1 031	1 000
DIVERSE LeieLokaler/Dugnad	1 000	4 826	1 200
RENTER	81 007	86 225	86 636
SUM DRIFTSKOSTNADER	761 007	702 818	741 536
RESULTAT	224 793	295 245	264 064
AVDRAG LÅN	238 903	237 732	241 333

DRIFTSRESULTAT	-14 110	57 513	22 731
-----------------------	----------------	---------------	---------------

RENTEINNTEKTER	250	488	250
NETTO FINANSKOSTNADER	250	488	250

ÅRSRESULTAT	-13 860	58 001	22 981
--------------------	----------------	---------------	---------------

Huslei fra 1/4.2023 kr.6000,-
2024

kr.6000x13=kr.936.000

kr.5800x1= " 69.600 kr.1.005.600

VEDTEKTER

i.h.t. Lov om eierseksjoner, Eierseksjonsloven, Esl. § 28¹.

§ 1 Formål

Sameiets formål er drift av eiendommen gnr. 34, bnr. 7 i Bærum, som er oppdelt i 14 sameierseksjoner. Sameiet består av eierne av disse seksjoner.

§ 2 Oppdeling

.1 Seksjonene utgjør hver 1/14 av eiendommen. Sameierne deler, med unntak av nedenstående fordeling av fellesutgifter, rettigheter og plikter etter denne brøk.

.2 Fellesutgifter: Bruksenhetenes totale areal (primærrom P-ROM, boareal BOA) er 13 leil. á 70 m² og 1 leil. á 65 m², i alt 975 m².

Sameiets fellesutgifter fordeles mellom sameierne i forhold til leilighetenes størrelse, så eier av leilighet nr 6 betaler 92,86 % av de øvriges andeler.

.3 Fellesutgifter utover de månedlige, eksempelvis kapitalinnskudd, fordeles etter sameiebrøken, 1/14, eller 7,143 % hver. Jfr. Lov om eierseksjoner (Esl) § 23.

§ 3 Råderett

.1 Seksjonseieren har eksklusiv disposisjonsrett over sin leilighet med boder og garasje i.h.t. begjæringens² fordelingsliste. Eierne kan fritt overdra, leie ut eller pantsette seksjonen. Jfr. dog stiftelsesoverenskomsten³ pkt 7 og vedtektenes § 3, annet ledd.

.2 Til overdragelse og utleie kreves styrets forutgående samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Før samtykke gis til overdragelse, skal den nye eier ha tiltrådt sameieoverenskomsten og vedtektene. Sameiermøtet kan gi nærmere retningslinjer for styrets praksis med hensyn til godkjennelse av utleie og overdragelse. Jfr. Esl §12, fjerde ledd, punkt 3.

§ 4 Sameiermøter

.1 Det innkalles til, og gjennomføres, sameiermøter i samsvar med Esl §§ 29-37. Årsmøte avholdes innen utgangen av mars og varsles min. 8 dager, maks. 20 dager før.

.2 Kompetanse mv. i samsvar med Esl § 29-37. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 8 av eierne er til stede. Vedtak treffes ved simpelt flertall. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Til vedtektsendring kreves at minst 10 av sameierne er til stede og stemmer for endring. Endring av disse vedtektenes §§ 1, 2, 3, 4, tredje ledd, og § 7 kan bare skje ved samtykke fra alle sameiere. Til hver seksjon hører en stemmerett uten hensyn til sameiebrøken.

.3 Sameiermøtet behandler regnskap og budsjett, velger styremedlemmer og styreleder, avgjør driftsspørsmål, fastsetter husordensregler og eventuell instruks for styret, og tar standpunkt til saker som måtte være nevnt i innkallingen.

HUSORDENSREGLER fra 16.2.2007, supplert 1.2.2013. VEL 1+3, 1359 EIKSMARKA

1. Eierne plikter å holde ro og orden i sin leilighet, sørge for ikke på noen måte å sjenere noen i gården.
2. Etter kl. 2300 bør det være ro. For spesielle anledninger må beboere som kan sjeneres varsles.
3. Ervervsmessig musikkundervisning må ikke gis uten skriftlig tillatelse fra sameiet
4. Klesvask henges til tørk på anvist sted. Vaskerom og tørkerom må bare benyttes til fastsatt tid med de øvrige leieboere, og rommene skal forlates i rengjort og ryddet stand. Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler må ikke benyttes etter kl 2100.
5. Banking og risting av tepper, madrasser mm. må bare foretas på egnet sted, ikke på veranda eller ut av vinduer, og ikke etter kl 2100.
6. Ting som oppbevares i kjellerbodene må ikke medføre skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller annet.
Stikkontakter i kjellerboder må tilknyttes egen strømmåler i hovedsikringskapet.
7. Avfall sorteres og legges i boksene i avfallsbua, se egen instruks.
8. Sykler, kjelker, ski, akebrett o.l. må ikke plasseres i innganger, trappeoppganger eller kjellerganger. Det er fellesboder for hver oppgang, som skal benyttes til slike ting.
9. Kjøring og parkering av biler inne i gården er ikke tillatt. Unntatt er kort parkering for av- og pålastning. Man må sørge for at sperrebommen blir lukket etter utkjøring. Garasjene skal benyttes til parkering. Biler, som ikke er i bruk, må ikke oppta plass på området. Se Parkeringsregler i Sameiet (17.3.2002, fornyet 1.2.2013)
10. Plenen klippes og holdes i orden etter oppsatt fordeling.
11. Trapper og ganger vaskes når det er nødvendig, dog minst én gang pr. uke. Eiere med felles gang avtaler fordeling. Skotøy plasseres ikke i trapper og ganger. Kjellergang og fellesrom i kjeller holdes rene og i orden av eierne i de respektive oppganger.
12. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eier er pliktig til å fjerne eventuelle etterlatenskaper fra eiendommen.
13. Om vinteren må eieren sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølt, og at kjellervinduene er godt lukket, slik at vann- og kloakkledninger ikke fryser. Eierne er ansvarlig for evt. skader. Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet.
14. Ved utleie er utleier forpliktet til å orientere om husordensregler og parkeringsforskrifter.
15. Felles dugnad vår og høst organiseres av sameiets styre, som også fastsetter tidspunkt for gjennomføring. Beboerne er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidet.
16. Det henstilles til eierne å sørge for at husordensreglene blir fulgt, slik at forholdene i gården blir gode og hyggelige.

For styret, Karin Heyerdahl (sign. 2007)

Helge Krafft (2013)

- § 5.1 Styret skal ha 3 medlemmer, som velges for 2 år (Esl § 38).
- .2 Styret er vedtaksført når 2 medlemmer er tilstede.
- .3 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, underskrevet av de fremmøtte styremedlemmene (§ 39).
- .4 Styrets oppgaver (se Esl §40).
- .5 Sameiet skal ha en forretnings- og regnskapsfører (§41).
- .6 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører (§42).
- .7 Representasjon (se Esl §43).
- .8 Kompetanse mv. I samsvar med Esl § 38-43.
- .9 Vedtak som kan få vesentlige økonomiske følger for sameiere, må alltid fremlegges til godkjenning i sameiermøtet.
- .10 Regnskap og revisjon i samsvar med Esl § 44, 45.
- .11 Brønnøysundregistrene skal ha beskjed om nytt styre.
- § 6 Mislighold, pålegg om salg
Styrets kompetanse i slike saker er gitt i Esl §§ 26 og 27.
Hva angår løsning av andre tvister enn pålegg om salg vises til Esl § 30.
- § 7 Forholdet til Esl.
- .1 For eierseksjoner, der opprettelsen er tinglyst før lovens ikrafttreden, er det gitt overgangsbestemmelser i Esl § 46, 47. For øvrig gjelder Esl's regler.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever samstemmighet blant alle sameierne, jfr. Esl § 29, 30.
- .2 Disse vedtektene bygger på Eierseksjonsloven, revidert 2010, og de vedtektene som ble fastsatt på sameiermøtet 18.4.1996 (til erstatning for vedtekter av 19.6.1975), og er fastsatt som endelige på sameiermøte 5.3.2012. Esl § 28.
- § 8 Arkiv over sameiets dokumenter etableres og opprettholdes av styret i minimum 10 år. Regnskapsbilag beholdes av regnskapsføreren i 2 år, innlemmes derefter i arkivet.
- § 9 Dugnader avholdes vår og høst. De som ikke kan delta betaler et gebyr fastsatt av årsmøtet.

Sameiets styre 05.03.2012

Helge Krafft

Tone Slåttelid

Magne Øvergård

1 Esl.: Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven, Esl.) endret 2010, finnes på Internett, eller lånes ut av styret

2 Begjæring til Asker og Bærum Herredskriverembete om oppdeling av eiendommen Otto Ruges vei 1+3, g.nr. 34, b.nr.7 i eierseksjoner, 23.6.1975

3 Stiftelsesoverenskomst for sameielaget Otto Ruges vei 1-3, 19.6.1975 (det samme som Sameieroverenskomst)

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1947078

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Forsyningsdepartementet 06.01.1948 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE F

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 2 og 3 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 210 m² bebygget areal for de korte blokker og 400 m² for de lange blokker. På parsell 39 kan dessuten plasseres en mindre melkebutikk i 1 etasje.
2.
Våningshusene må utføres i ildfaste materialer.
3.
Våningshusene må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke er større fremspring enn 2,5 m.
4.
Ens takform må gjennomføres. Takvinkelen skal være 22,5°.
5.
Uthus hvis størrelse ikke må overstige 150 m² pr. tomt anordnes arkitektonisk i forhold til våningshusene som bebyggelsesplanen viser.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i Bærum.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1996034

I medhold av §27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 27.10.2004 godkjent disse bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRINIVEIEN, EIKSVEIEN – NORDVEIEN

§1- HENSIKT

Planen skal fastlegge trasè for ny Grinivei med gang- og sykkelvei, turveitrasè/-kryssing samt støyskjermingstiltak.

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 1)

§2 Boliger

Omfatter felt B.

Bestemmelser som for tilgrensende boligområde.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)

§ 3 Bygge- og anleggsfase

For bygge- og anleggsfasen gjøres Oslo kommunes forskrifter om begrenning av støy gjeldende. I Bærum deles døgnet imidlertid inn i dag(07.00 – 18.00, kveld (18.00 – 22.00) og natt (22.00 – 07.00). Det er de til enhver tid gjeldende retningslinjer/standarder som får anvendelse.

§ 4 – Veier

Omfatter feltene T1 og T2. Nye veianlegg skal utføres slik at de i best mulig grad tilpasser seg terreng og omgivelser.

Veianleggene inklusive støyvoller og -skjermer er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjonsplan, og er dermed unntatt fra saksbehandling og kontroll.

Jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, §5 nr. 1.

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 2)

§5 - Jord og skogbruk

Omfatter felt L. Innen området tillates jordbruksdrift.

Deler av feltet er regulert til midlertidig trafikkområde jfr. §9.

Det skal settes opp viltgjerde nord for Griniveien i hovedsak slik vist på illustrasjonsplanen.

Del av felt L reguleres til fareområde for høyspentkabler i bakken, jfr. § 7.

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

§6 - Turvei

Omfatter felt F1 og F2. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger innenfor friområdet

Det kan opparbeides turvei innen felt F1 innenfor regulert areal i inntil 3 meters bredde ifølge vist senterlinje.

Turveibro over Griniveien reguleres som felt F3.

Del av felt F1 et er regulert til midlertidig trafikkområde jfr. § 9.

FAREOMRÅDE (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)**§ 7 - Høyspenningskabler i bakken**

Omfatter felt H. Høyspentkabler skal legges i bakken innenfor feltet i hovedsak slik vist på illustrasjonsplanen.

På hver side, i en avstand av 5 meter fra kablene, er tiltak som bakkeplanering, drenering samt andre tiltak som medfører nærføring til kablene, ikke tillatt.

FELLESOMRÅDER(PBL § 25, 1.ledd nr. 7)**§ 8 - Felles avkjørsel**

Omfatter felt FA.

FA er felles for gnr/bnr 30/2, 30/3, 30/4 og 30/5.

KOMBINERT FORMÅL- REKKEFØLGE (PBL § 25, 2.ledd)**§ -9 Midlertidig trafikkområde**

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Når anleggsarbeidene er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning i henhold til godkjent plan. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller en del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.



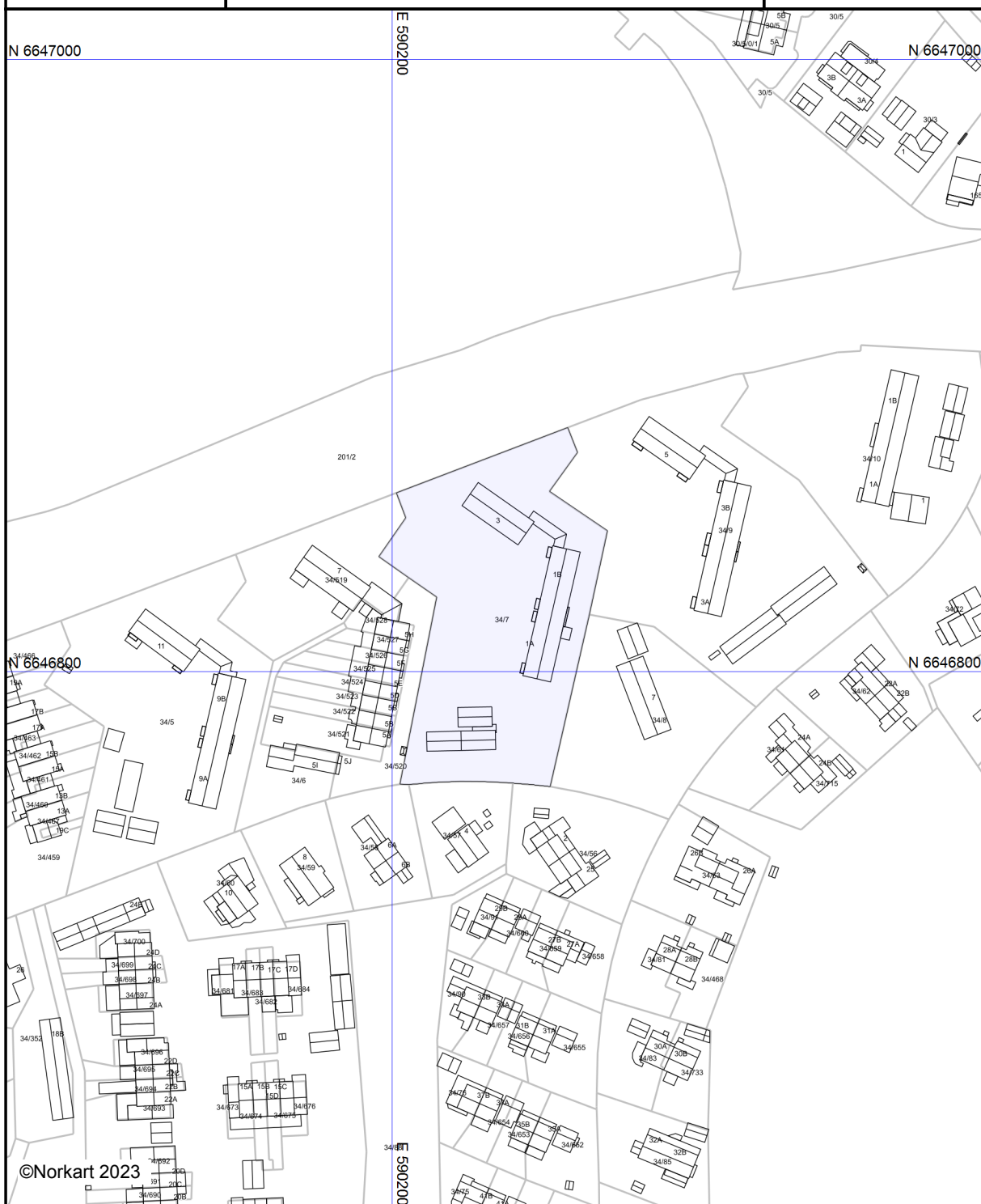
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/7/0/11
Adresse: Otto Ruges vei 3
Utskriftsdato: 27.12.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring



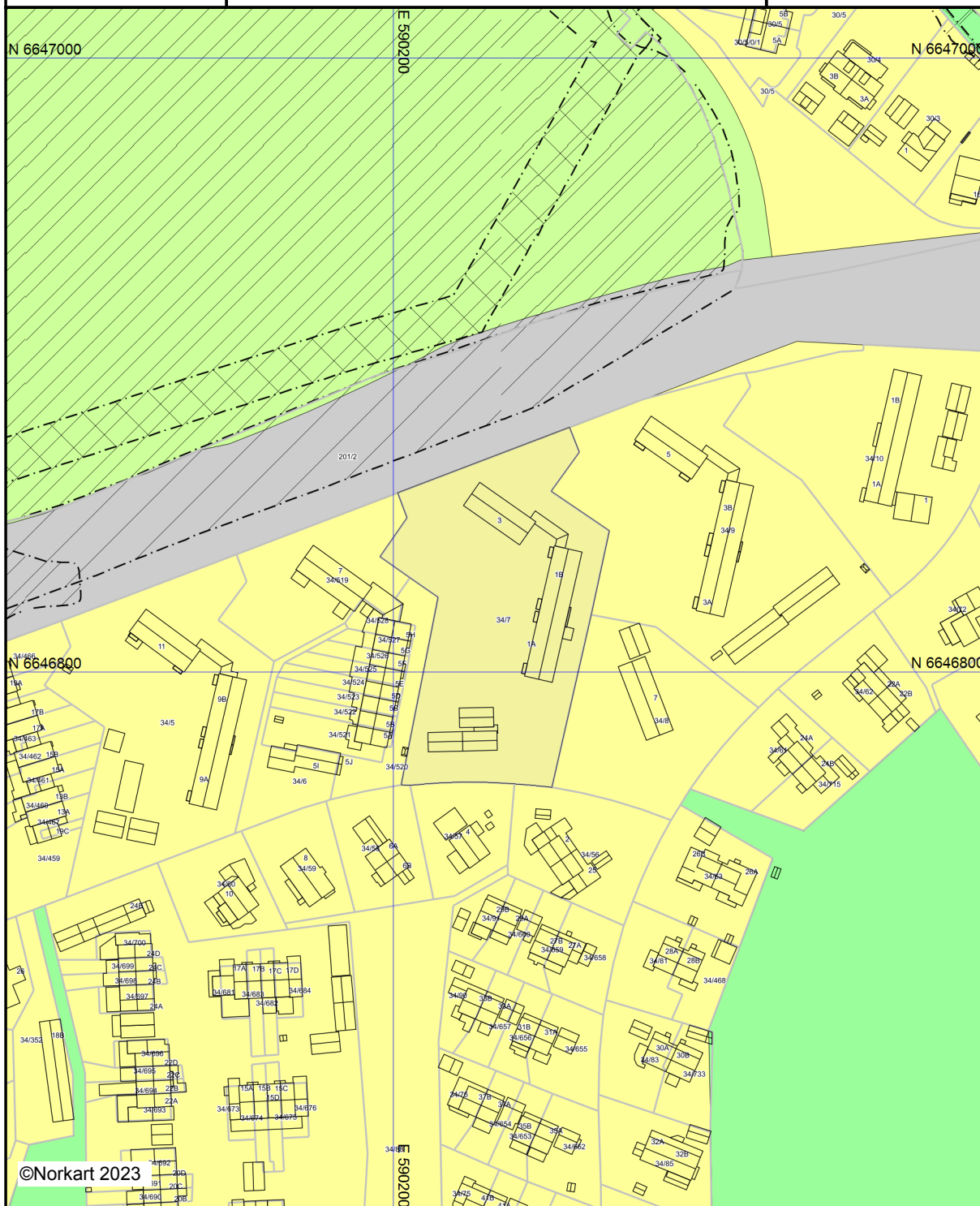
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/7/0/11
Adresse: Otto Ruges vei 3
Utskriftsdato: 27.12.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.12.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Otto Ruges vei 3, 1359 EIKSMARKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under bakken
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	Delareal 5 789 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	18.03.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/20354/4472110.pdf		
Delarealer	Delareal	6 m ²	
	RPHensynsonenavn	H190-1	
	RPSikring	Andre sikringssoner	
Id	1996034 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1996034)		
Navn	GRINIVEIEN, EIKSVEIEN - NORDVEIEN		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	27.10.2004		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9108/1996034.pdf		
Delarealer	Delareal	62 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Feltnavn	T2	
Id	1947078 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1947078)		
Navn	EIKSMARKA, område F		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	06.01.1948		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8637/1947078.pdf		
Delarealer	Delareal	269 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	5 458 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2017018)		
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	18.03.2020		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/20354/4472110.pdf		
Delarealer	Delareal	6 m ²	
	Formål	Vannforsyningsanlegg	
	Feltnavn	BVF2	



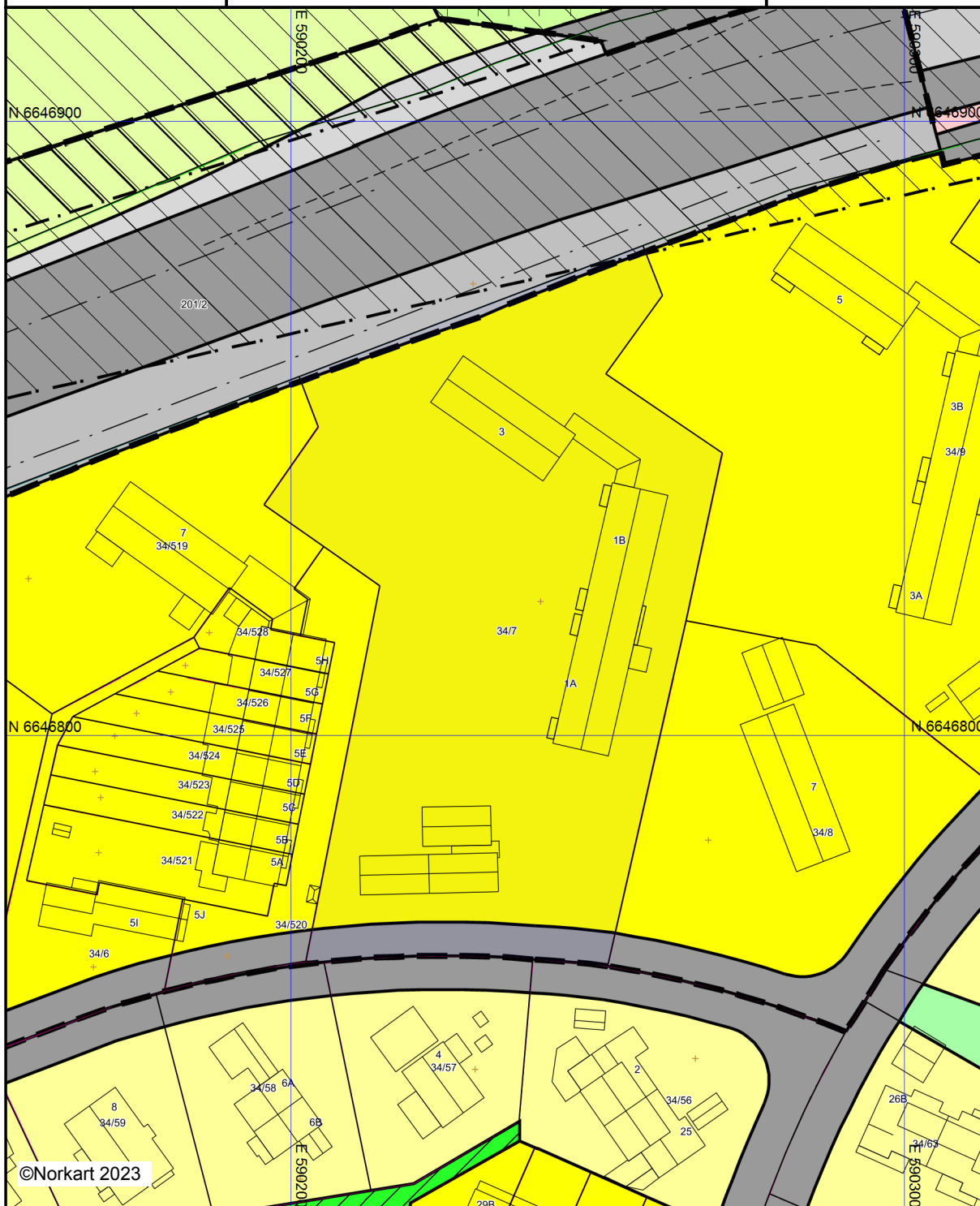
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/7/0/11
Adresse: Otto Ruges vei 3
Dato: 27.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

-  Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)

-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)

-  Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Kjøreveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder

-  Jordbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



Reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden-Oslo - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2017018

Saksnummer: 17/23324

Dokument: 4472110

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for overføringstunnel for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner mellom Holsfjorden og Oslo.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- § 2.2 For innendørs støy knyttet til strukturlyd fra etablering av tunneler skal tabell 6 i kapittel 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

- § 2.3 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for anlegg- og riggområder, herunder marksikring.
- § 2.4 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for miljøoppfølging. Plan for miljøoppfølging skal blant annet

stille krav til maksimal innlekkasje av grunnvann til fjellanlegget.

- § 2.5 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for varsling og informasjon. Plan for varsling og informasjon skal redegjøre for rutiner for kommunikasjon med naboer og andre berørte i anleggsfase.
- § 2.6 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av anlegg- og riggområder.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Vannforsyningsanlegg, felt BVF1-2 (vertikalnivå 1, under terreng)

- § 3.1 I felt BVF1-2 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 (vertikalnivå 1, under terreng)

- § 3.2 Bebyggelse og anlegg, vannforsyningsanlegg (1541) er kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bane (2020) i ulike horisontalnivåer. I felt BAA1 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og bane med tilhørende funksjoner som nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Annen sikringssone (H190)

- § 4.1 Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til mellomlagring av masser fra driving av tunneler for ny vannforsyning til Oslo kommune. I det inngår lagerplass, kjøreareal, sedimenteringsbasseng for overvann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av midlertidige terrengendringer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For utslipp av støy, utslipp til vann og støy skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og

opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet skal Franzefoss få drive sin virksomhet uhindret. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 1 og #3. Transportveien kan flyttes innen området, slik at den til enhver tid ivaretar begge behov. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

- § 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke andre inngrep enn vedlikehold av eksisterende vei. Franzefoss skal få drive sin virksomhet uhindret innenfor bestemmelsesområdet. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 2 og #4. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for tunneldrivevann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslag til råvannstunnel og midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og anlegg og riggområder skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn. For utslipp av støv skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg og parkeringsareal. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og fra anlegg og riggområdet skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn.
- § 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke flatehogst eller terrenginngrep i området. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.
- § 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates etablert kjørbare forbindelse mellom mellomlageret (#1) og steinbruddet (#2) innenfor området. Flatehogst tillates ikke. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.
- § 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 (vertikalnivå 1, under terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til transport til/fra til råvannstunnel og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslagstunnel til råvannstunnelen.

Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid

- § 6.1 Før oppstart av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann- og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- § 6.2 Før oppstart av tunnelarbeid med tverrslag på Steinshøgda, skal det foreligge en avtale med Franzefoss om mottak og mellomlagring av alle gjenbrukbare masser. Disse massene skal mellomlagres og behandles innen reguleringsområdet.

Før ferdigattest

- § 6.3 Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2, og senest 6 måneder før vanntunnelen tas i bruk, skal alle tilhørende midlertidige anlegg- og riggområder være tilbakeført etter godkjent plan, jf. § 2.8. Unntaket er bestemmelsesområde #1, #6 og #7 hvor frist for tilbakeføring er fem år etter avsluttet anleggsarbeid.



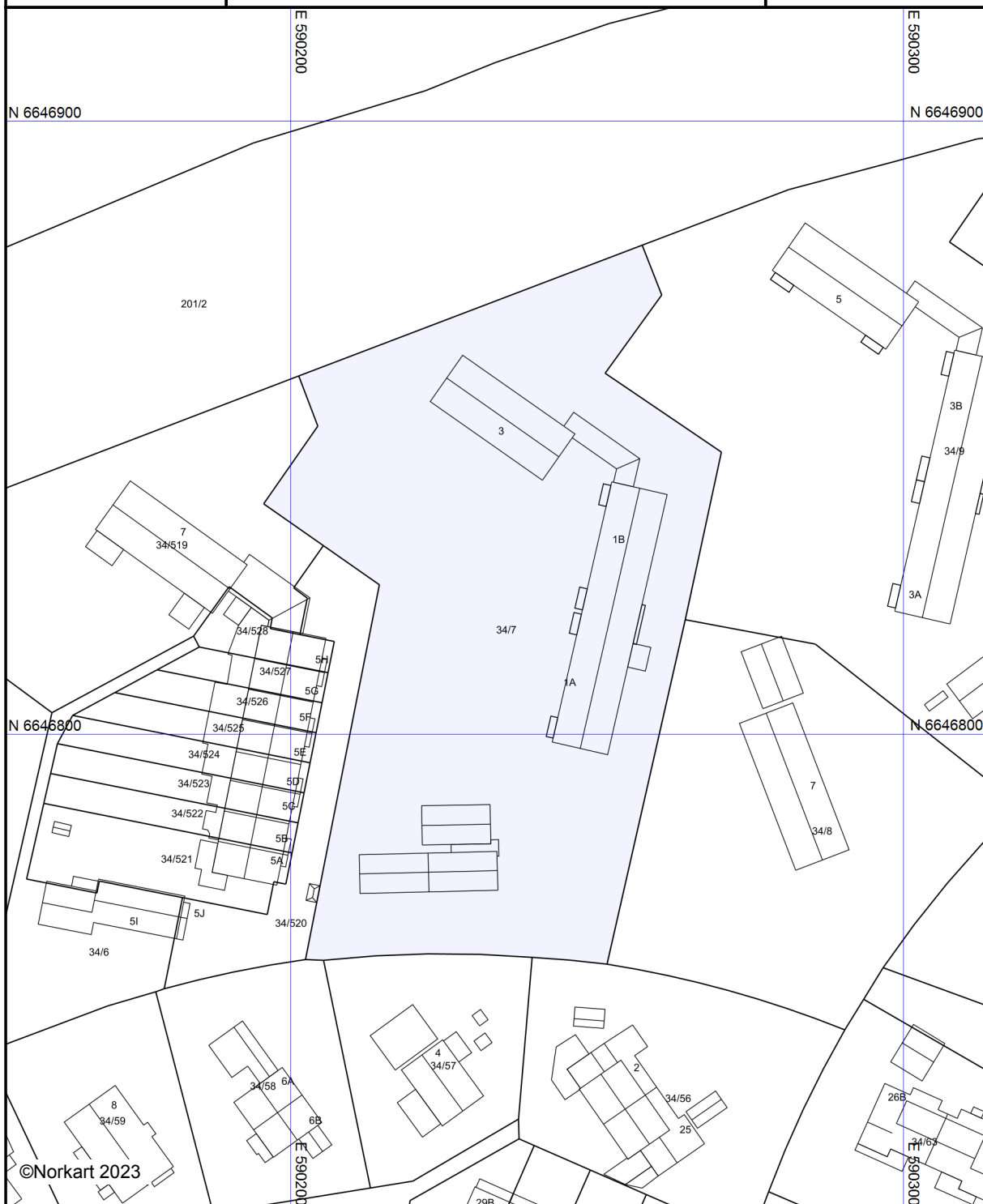
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/7/0/11
Adresse: Otto Ruges vei 3
Utskriftsdato: 27.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

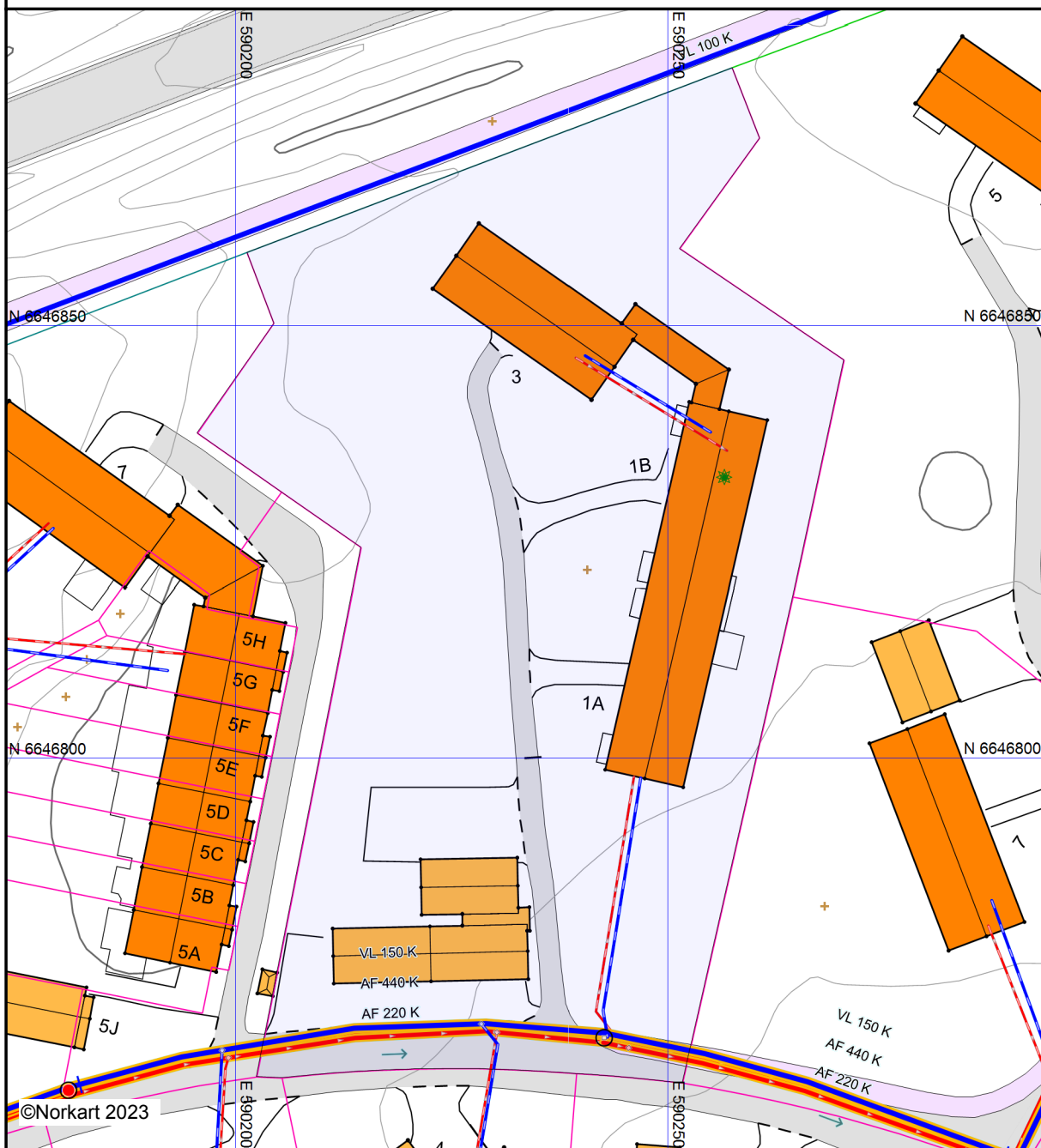
Eiendom: 34/7/0/11
Adresse: Otto Ruges vei 3
Dato: 27.12.2023
Målestokk: 1:750



UTM-32

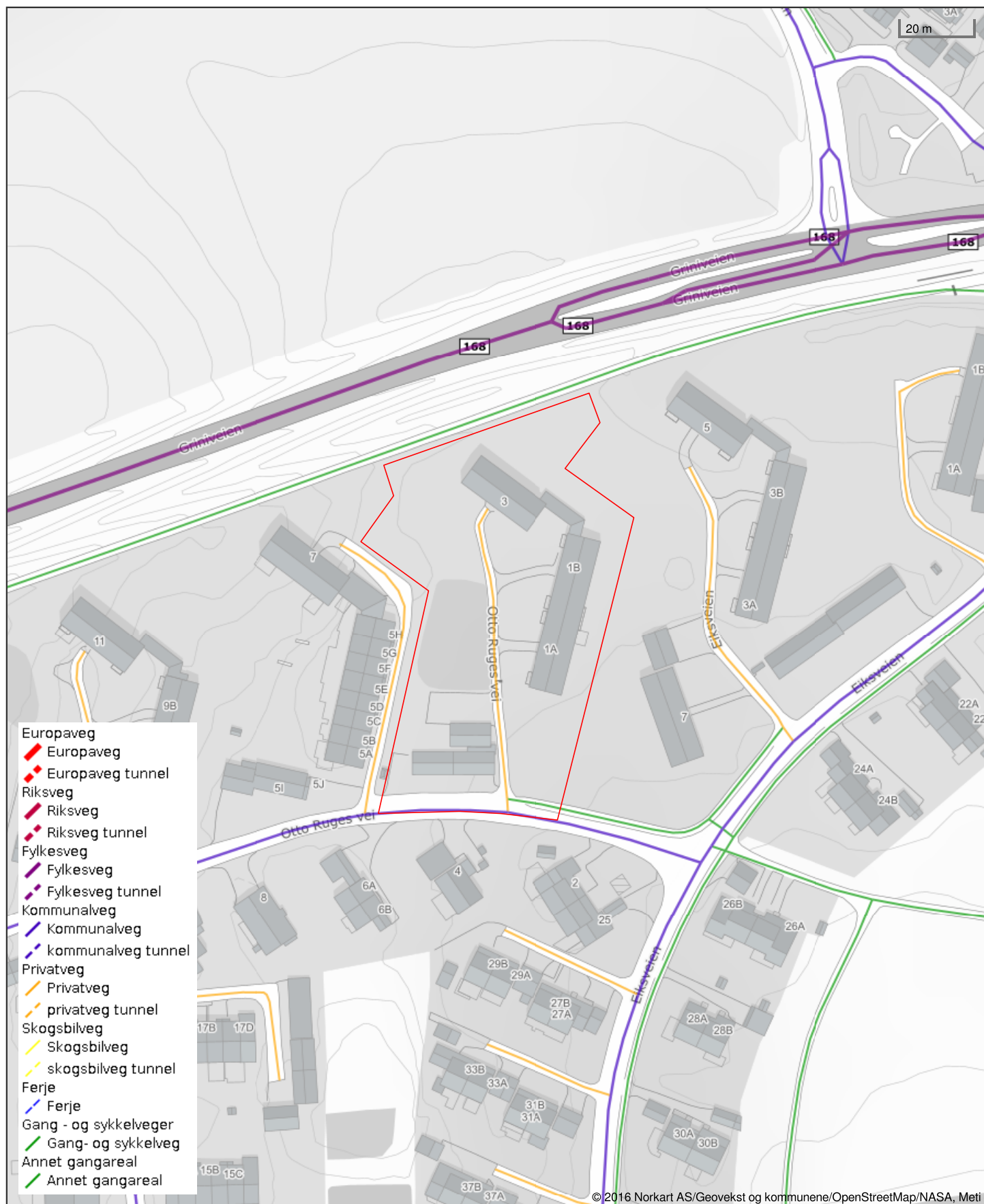
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 34/7//



Eiendom	3024 34/7		
Utskriftsdato	27.12.2023	Antall datasett	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

15 Berørte datasett

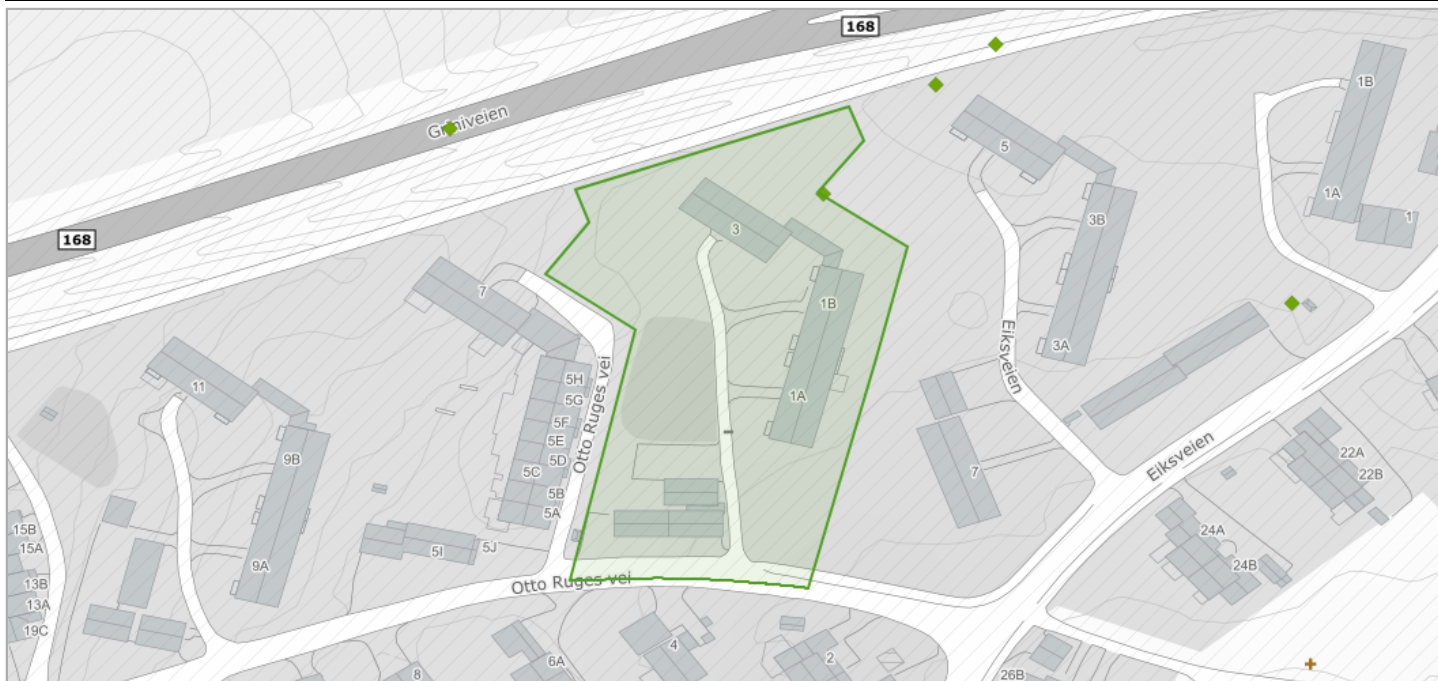
- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

80 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Villreinområder
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

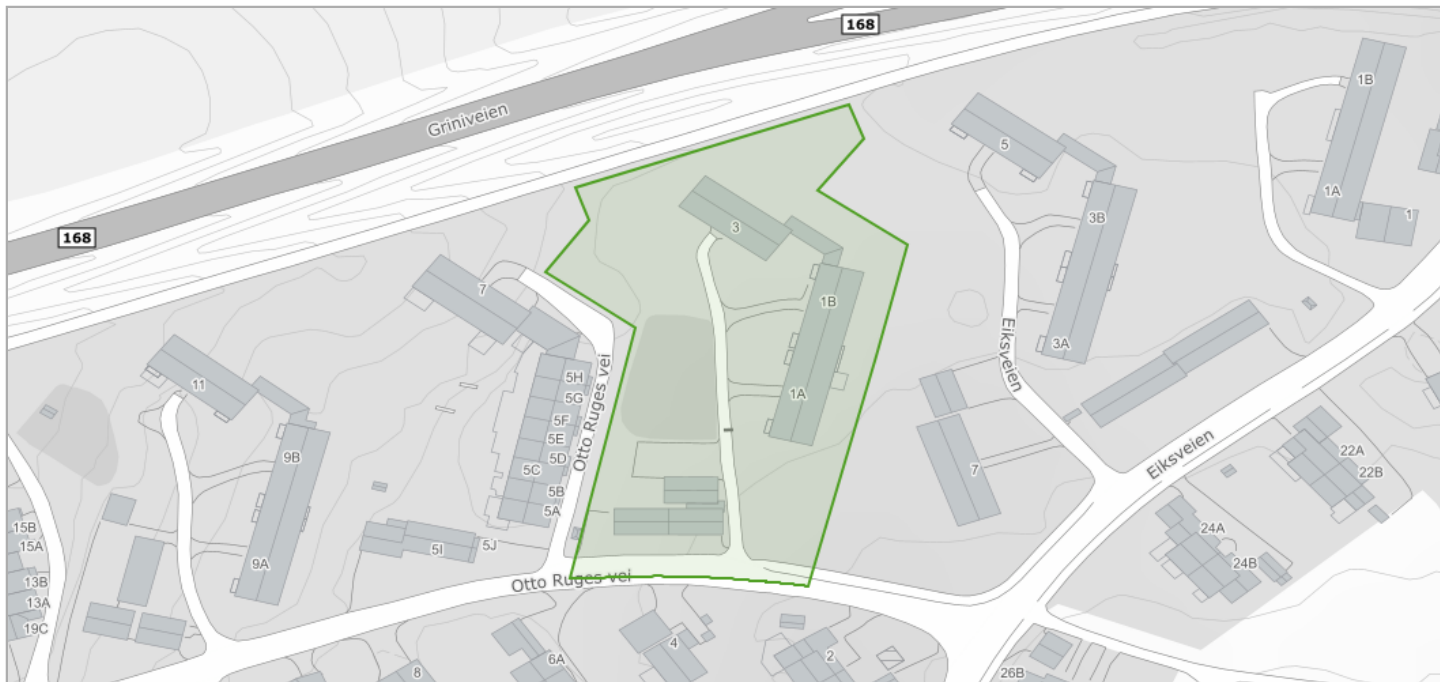
Tegnforklaring

- Særlig stor forvaltningsinteresse område
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
- Fremmede arter punkt
- Fremmede arter punkt
- Stor forvaltningsinteresse punkt
- Arter av stor forvaltningsinteresse punkt

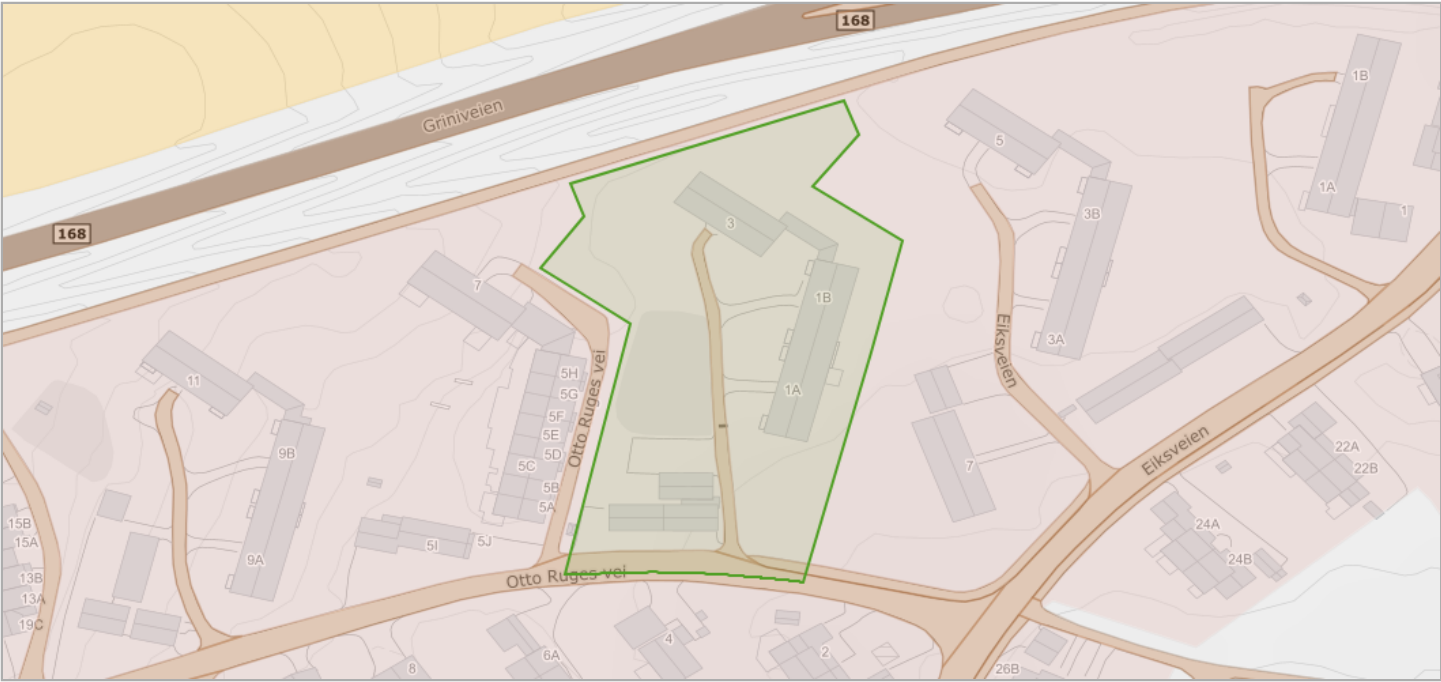
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.543967_59.936244_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.543967_59.936244_185920)

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



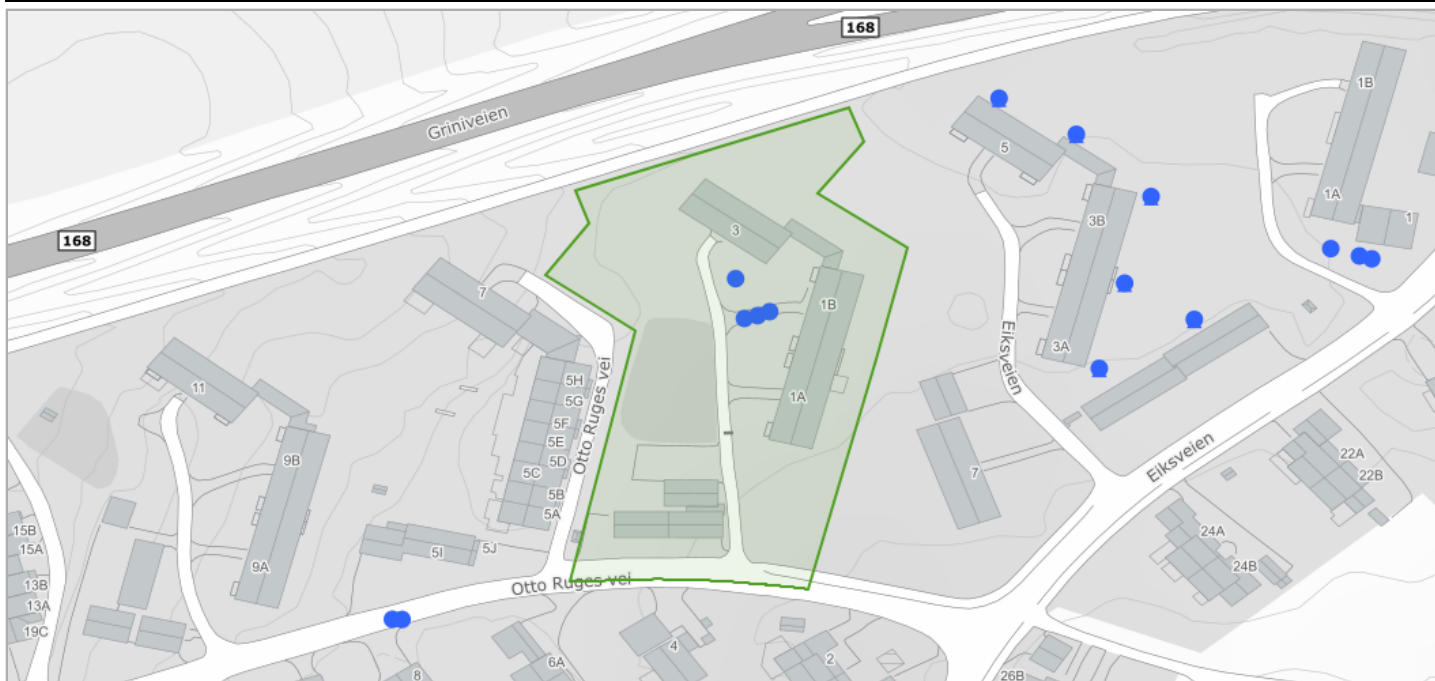
Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønn databasen er nå integrert i GRANADA.

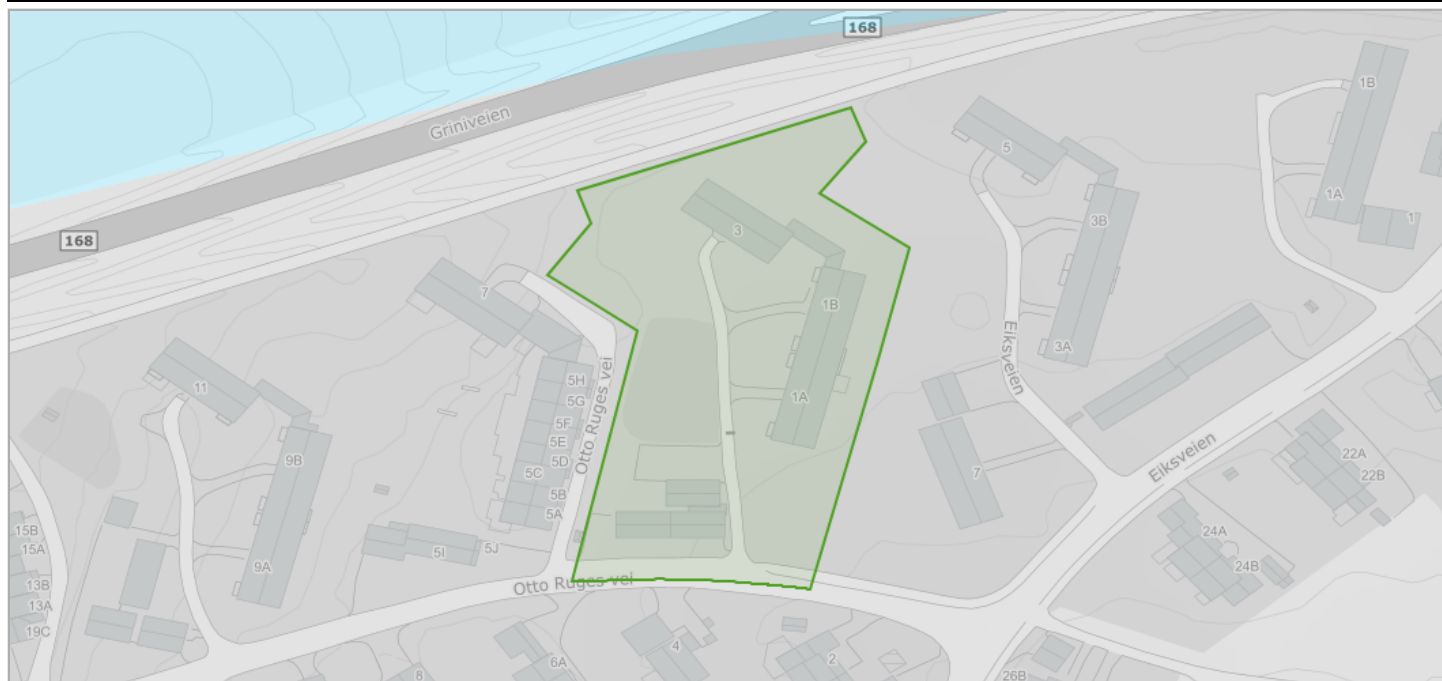
Tegnforklaring

- Energibrønn
- Energibrønn - fjell
- Brønnpark
- ▲ Brønnpark - fjell

Energibrønn

Parknr	Bruk	Grunnforhold	Antall
-	Enkelthusholdning	Fjell	4

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

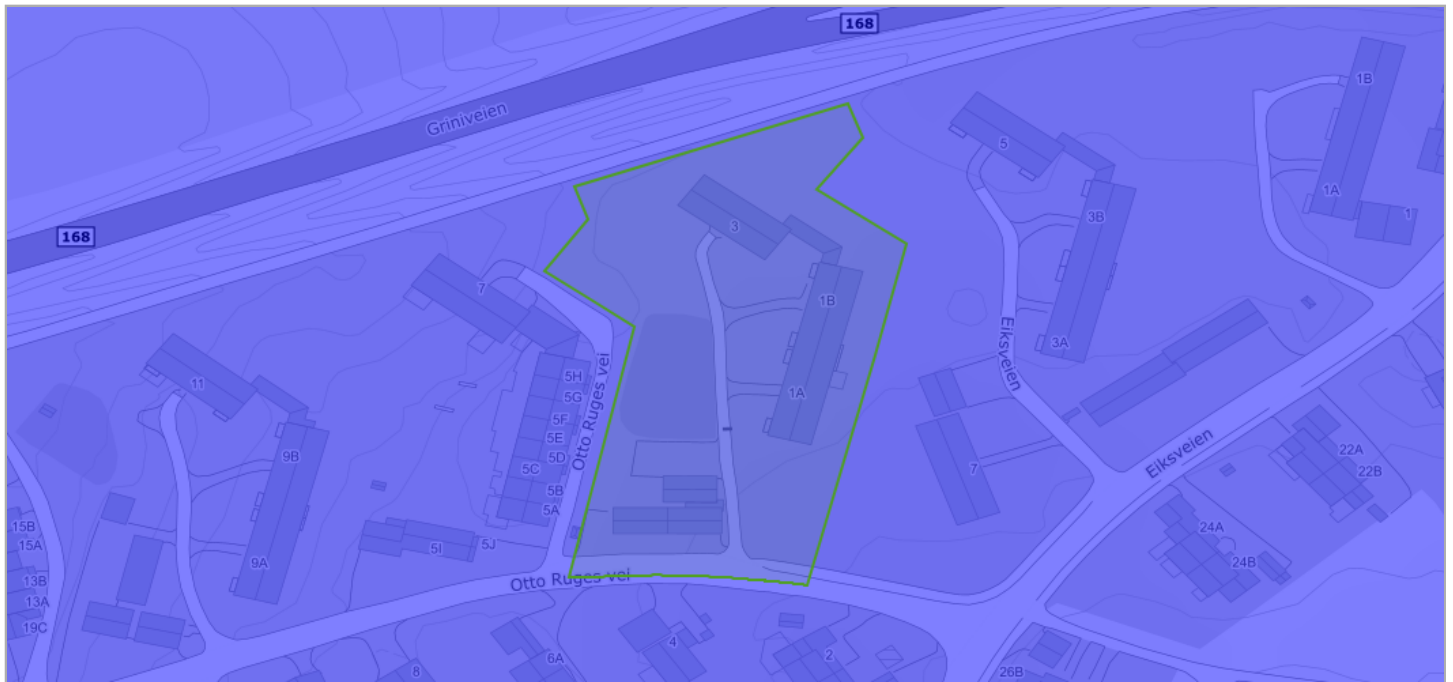
Løsmasser N50/N250
■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke
■ Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

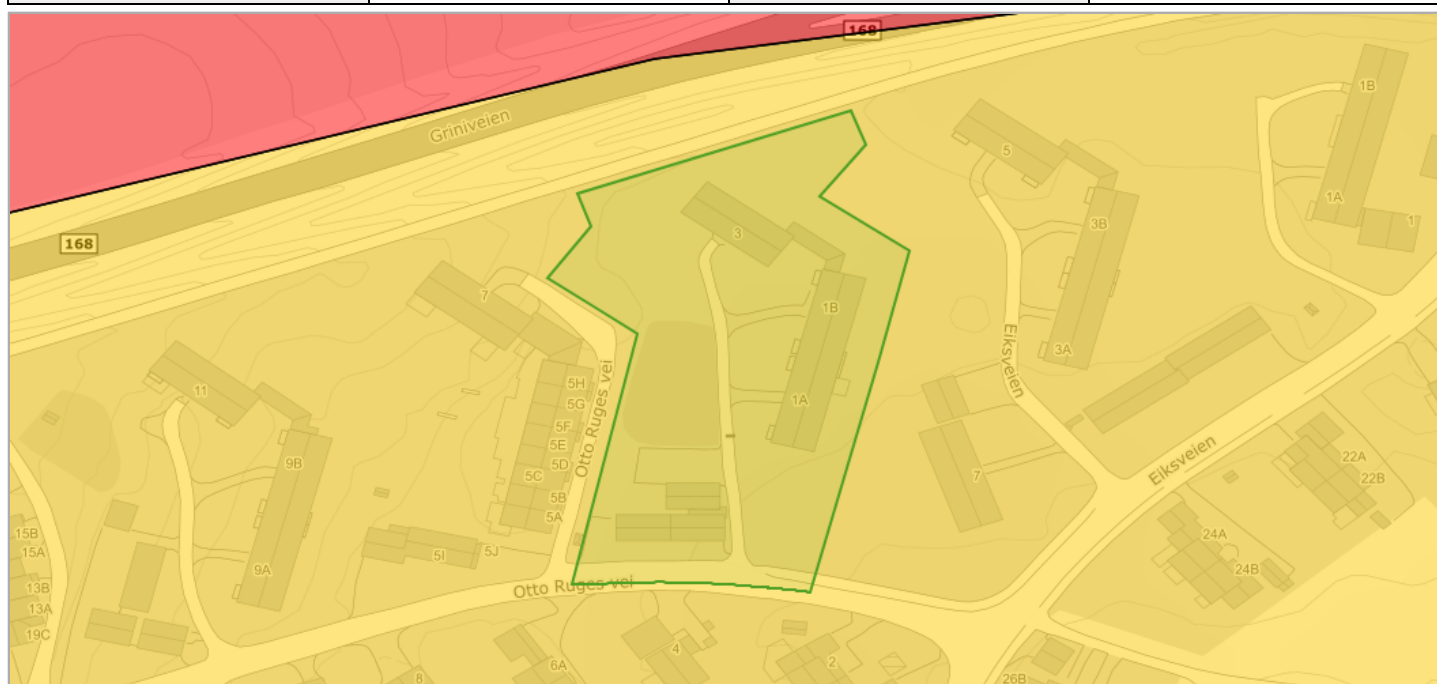
Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

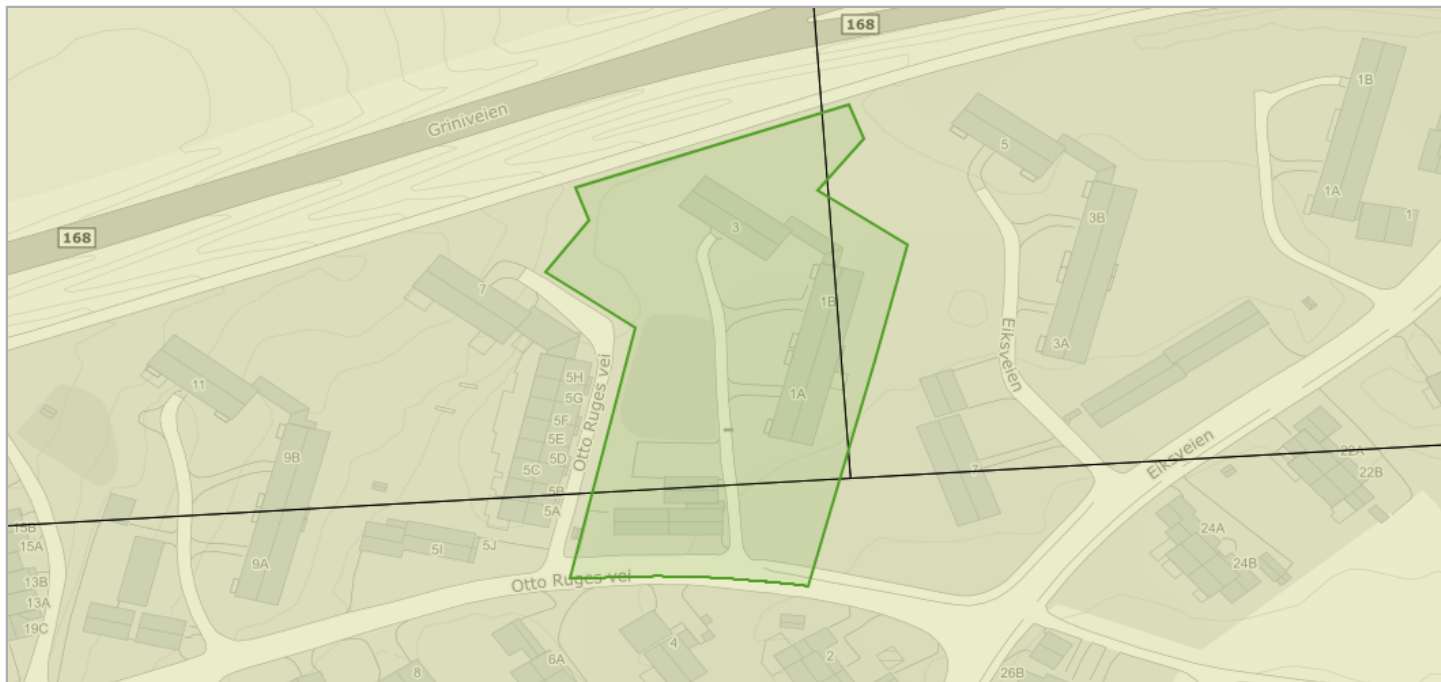
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor

Objekter

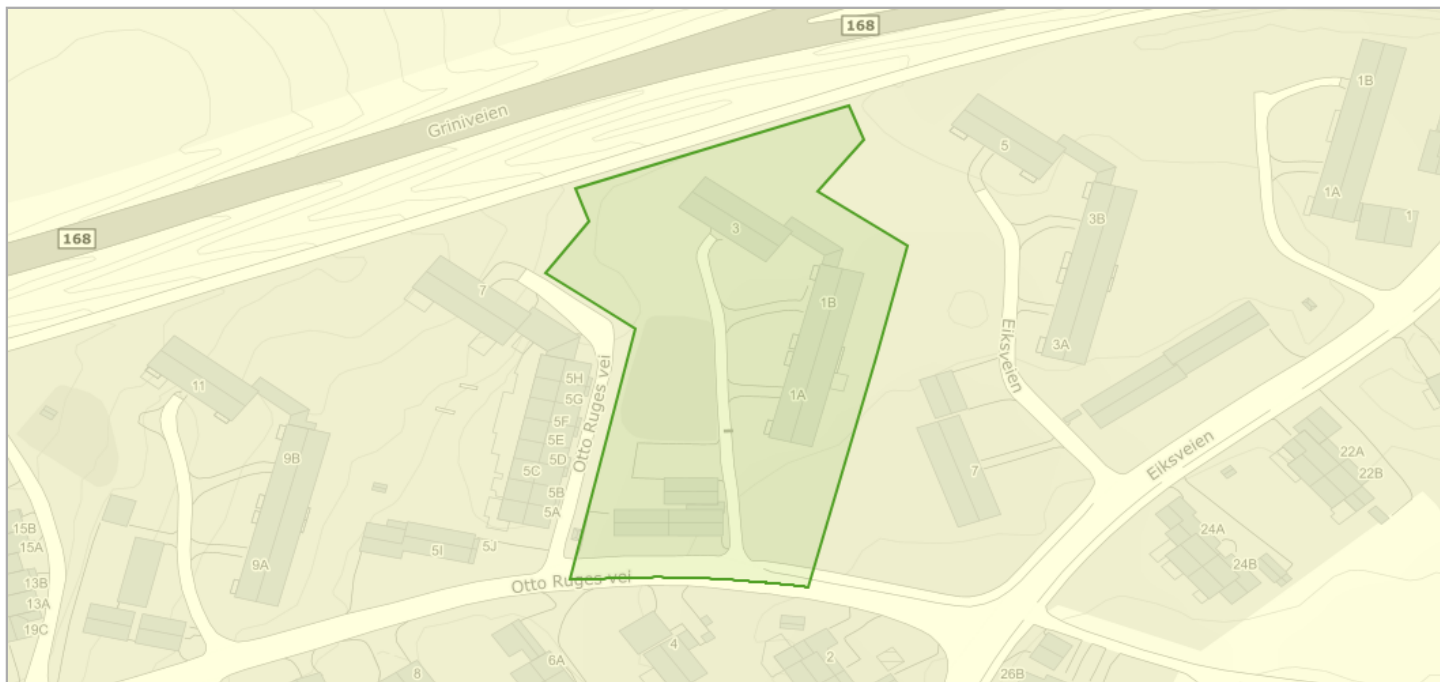
Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.12.2023
-------	----------------	---------	------------



Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

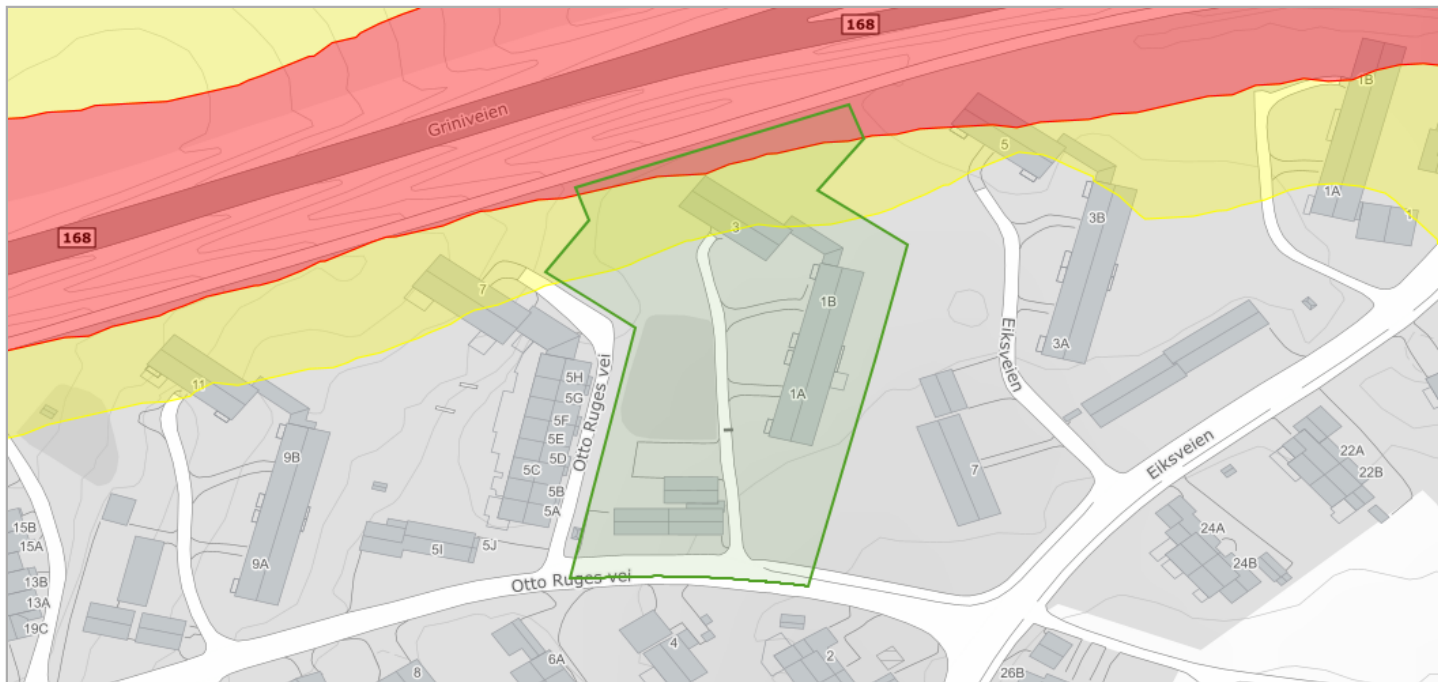
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	20.12.2023
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

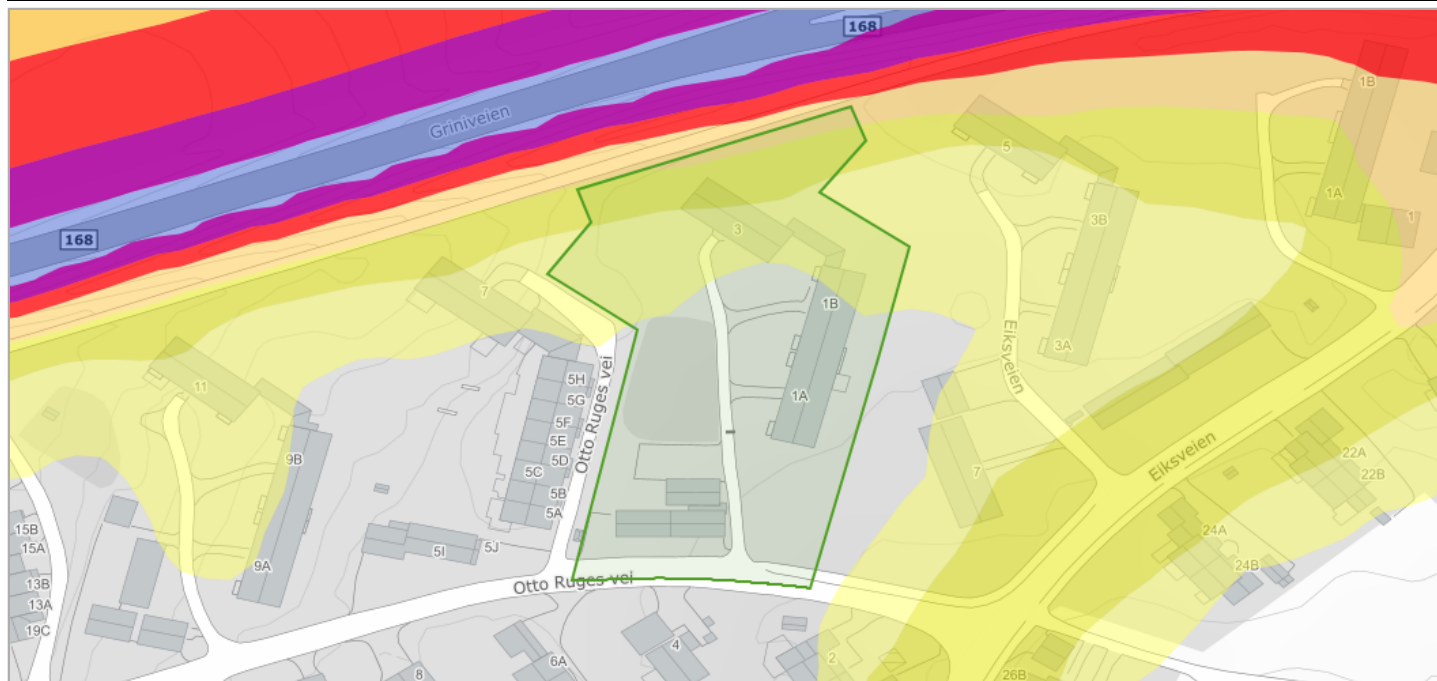
Tegnforklaring

	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	28.11.2023
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

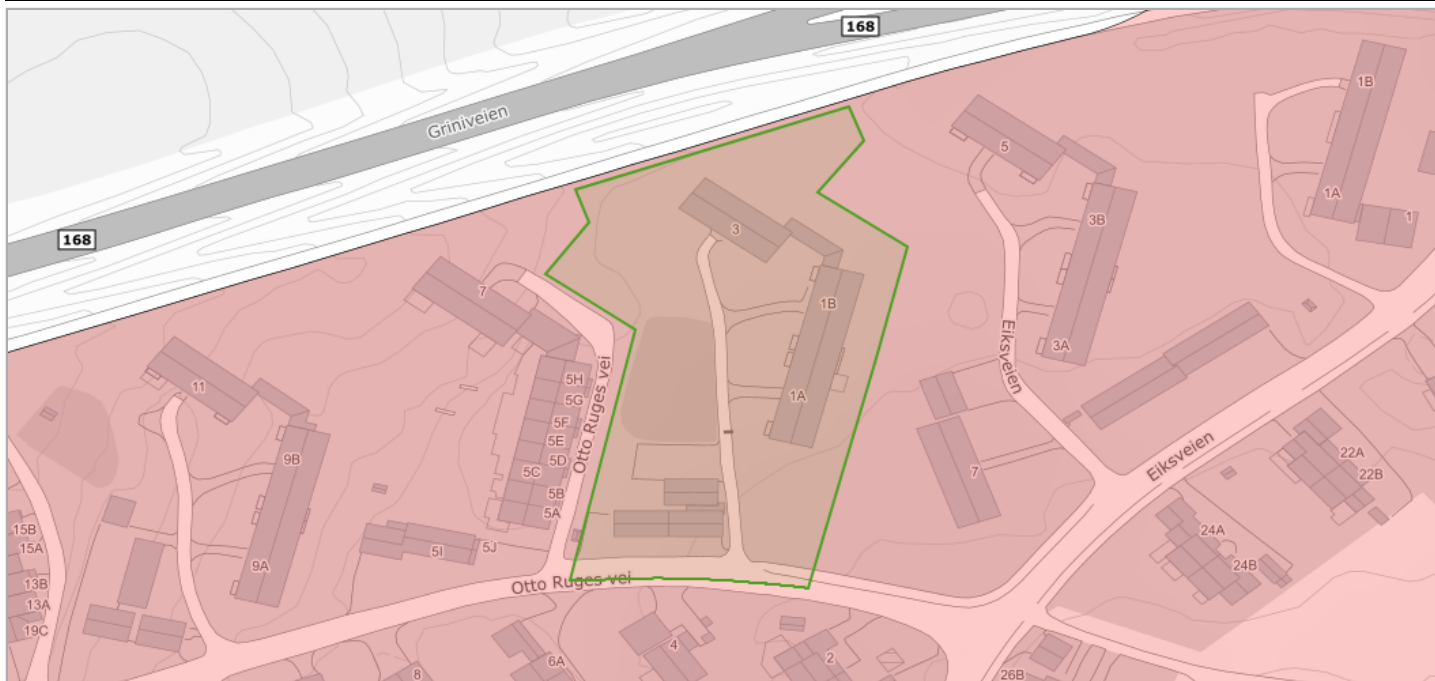
Strategisk støykartlegging	
75	70
65	60
55	50

Objekter

Støyintervall
60
55
50

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	20.12.2023
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

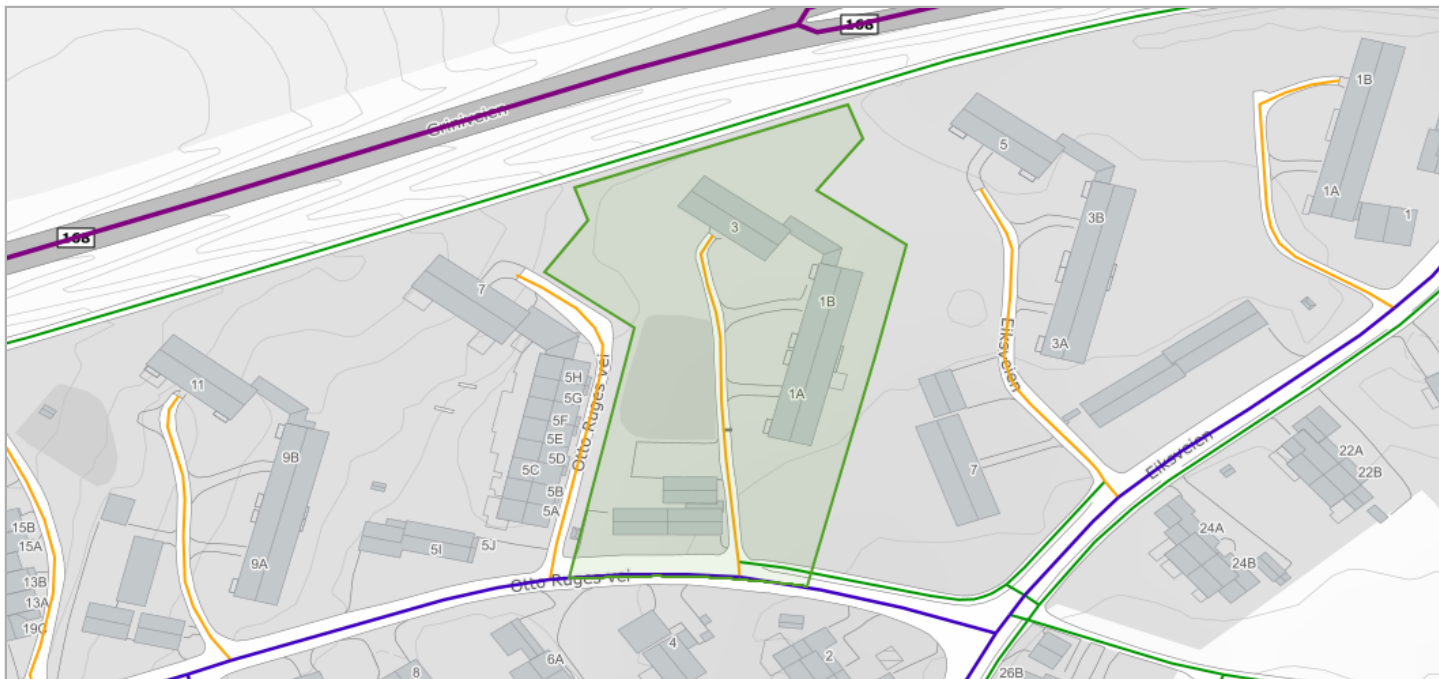
Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1043169	270.451193051

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

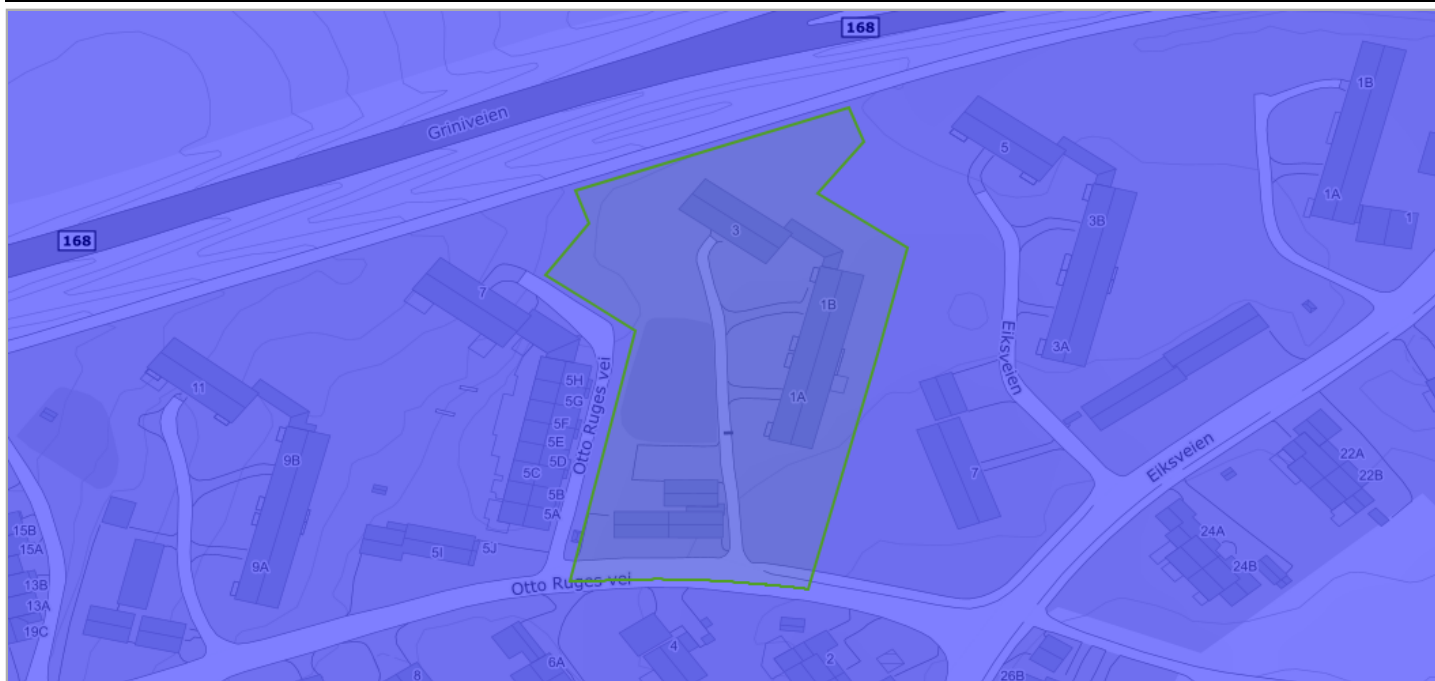
Fylkesveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang- og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	K	1507	2
veglenke	P	1507	1

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.12.2023
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

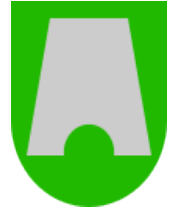
Navn
Oslomarkvassdragene

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	34	Bnr:	7	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Otto Ruges vei 3, 1359 EIKSMARKA						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
47/253	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
10/14559	Reparasjon av skorstein	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Årsberetning 2023

Sameiet Otto Ruges vei 1-3

Styret

Styret ble valgt på årsmøtet 15. mars og konstituerte seg fire dager senere. Ellen Moursund er leder, Trond Lingjerde og Niels Jacob B. Harbitz er styremedlemmer. Kirsti Drage ble valgt som varamedlem. I henhold til ESL¹, § 55 ble alle valgt for to år. Det vil si at ingen av styrets medlemmer er på valg i år.

Styrets arbeid

Styret har hatt 12 møter, og fortløpende kontakt pr. e-post og telefon mellom møtene. Innledningsvis tok det tid å avslutte det forrige årsmøtet med referat, signering og utsending, samt å registrere oss som det nye styret i Brønnøysundregisteret og hos Huseiernes Landsforbund, der vi er medlem. For å kunne jobbe effektivt videre innhentet vi dokumentasjon på gjeldende avtaler fra det avgåtte styret.

Styrets logg har til nå journalført 60 saker som styret har diskutert. Langt de fleste av disse har styret også arbeidet aktivt med. Mer enn halvparten av sakene er ferdig håndtert og avsluttet. Uten å skille alle enkeltsakene fra hverandre, gir denne årsmeldingen et helhetlig inntrykk av styrets arbeid.

Beboere og naboer, møter og kommunikasjon

Hele tre beboere hos oss gikk bort i løpet av 2023, alle i løpet av sensommeren. Helge Treschow Krafft døde 12. juli, nesten 98 år gammel. Så døde Magne Jostein Øvergård 18. august, 80 år gammel. Til slutt døde Aage Johan Hansen 27. august, 97 år gammel. Alle bodde i nr. 3. I tillegg til disse tre døde også Arnt Sæter, 100 år gammel, 17. juni. Han hadde allerede flyttet og bodde på Eikstunet omtrent det siste året. Flere av oss her i sameiet besøkte ham der, og var også i bisettelsen.

Helges leilighet ble solgt i januar og de nye eierne, Maria og Petter Juterud Barhaugen, overtok 16. mars. Vi ønsker dem velkommen. Aages to døtre har ryddet sin fars leilighet og kommer til å selge den. Vi kan altså vente oss nye beboere der også, trolig i løpet av året.

Fra Kirsti Drages leilighet øverst til høyre i nr. 3 flyttet Maya Adhikari og de tre barna ut på sensommeren. Mannen / faren flyttet litt tidligere. Så sto leiligheten tom inntil Mayra Alejandra Tito Ramos og hennes mann Johan Gerardo Mendivil Neyra med barna Johan Fabián (10) og Romina del Rosario (4) flyttet inn i januar. De er fra Peru og har ikke bodd i Norge tidligere. I perioder skal en bestemor også bo her har vi fått vite. Vi ønsker hele familien velkommen.

Flere av oss har hatt utstrakt kontakt med beboere i våre nabosameier. Det er hyggelig i seg selv, men også verdifullt for informasjonsutveksling, for å kunne lytte til tanker de måtte ha, diskutere mulig samarbeid, imøtekomme deres ønsker, og generelt ivareta best mulige naboskap. Styret har innhentet kontaktdetaljer til styremedlemmer / erfarne beboere i alle våre nabosameier. Hensikten med dette omtales nærmere i siste avsnitt, om planer for det kommende året.

I forkant av høstdugnaden fant det sted en epostutveksling om planene styret la fram om å utvide parkeringsområdet inne i tunet. Styret tar selvkritikk for ikke å ha informert tilstrekkelig om hensikten og de mer detaljerte tankene bak å utvide slik vi la opp til, men innkalte til et ekstraordinært møte ute i tunet for å rette opp i dette. Møtet ble avsluttet før styret fikk anledning til å forklare og begrunne sine planer ordentlig. Det ble isteden gjort i e-post etterpå.

¹ Lov om Eierseksjoner, også kalt Eierseksjonsloven (ESL).
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

Resultatet av omleggingen av parkeringsmønster er at alle leilighetene har fått en parkeringsplass som er deres egen, og med det også lik tilgang til sine egne ladepunkter. Det var hensikten. Omleggingen ga oss også én parkeringsplass mer enn det vi hadde tidligere inne i tunet. Samtidig fikk vi i større grad frigjort den gruslagte plassen mellom ytre garasjerekke og ORv. 5 til gjesteparkering.

Ellers har styret kommunisert med alle beboerne i tilknytning til dugnadene og ellers, i form av flere brev og eposter til alle, og med enkeltvis beboere i saker som ikke angår hele fellesskapet. De to første brevene inneholdt også en hel del historie om sameiet og enkelte beboere. Gjennom året har styret i sum hatt ganske omfattende kontakt med mange av sameiets beboere, samt pårørende til flere av dem som er gått bort, i forbindelse med rydding og forberedelser til salg. Styret har naturligvis også hatt kontakt med mange utenforstående, på vegne av hele fellesskapet. Mye av all den kommunikasjonen blir redegjort for gjennom hele resten av denne årsberetningen.

Dokumenter

Styret har innledet arbeidet med å etablere en grunnpakke av dokumenter som kan fungere som et fundament for videre styrearbeid, også for fremtidige styrer. Vi tar gjerne imot forslag om hva pakken bør inneholde. Arbeidet er påbegynt, men har fortsatt langt igjen. I lys av det kunne dette avsnittet også stått som en del av planene for året som kommer. Tanken er å legge dokumentene pakken vil bestå av i et område av sameiets planlagte nettside, som vil være tilgjengelig bare for oss som bor her. På forespørsel, for eksempel fra meglere ifm. salg av leiligheter, vil vi kunne dele dokumenter. Tanken er også å la alle beboere få log-in-informasjon som del av 'velkomstpakken' ved innflytting.

Dette er innholdet vi tenker oss:

- **Velkomstbrev:** Dette har sameiet hatt tidligere, og det foreligger flere versjoner. Flere beboere som har flyttet inn etter at disse gikk ut av bruk har etterlyst nettopp den type informasjon som et slikt brev kan inneholde, gjerne sammen med en runde på eiendommen.
- **Oppdatert beboerliste:** Styret har oppdatert denne listen. Dere finner den som en del av papirene til dette årsmøtet. Mangler det informasjon på deg, så er det fordi vi ikke har den. I så fall ber vi deg om å sende det som mangler til styret, slik at vi kan få ferdig listen.
- **Vedtekter:** ESL § 27 slår fast at alle sameier skal ha vedtekter. Vedtekter vil variere over tid, og etter behov mellom ulike sameier. Derfor finnes det ingen fast, allmenngyldig norm, men gode maler tilgjengelig, bl.a. fra Huseiernes Landsforbund. En prosess med å revidere vedtektene ble iverksatt for 5-6 år siden, men uten å bli ferdigstilt. De siste årene har vårt sameie ikke hatt vedtatte, gjeldende vedtekter. Styret har utarbeidet et forslag til nye, reviderte vedtekter, basert dels på egne tidligere versjoner, dels på andre sameiers og maler. Forslaget har dessuten vært inne til kvalitetssikring hos Huseiernes Landsforbund. Alle forslag derfra er integrert.
- **Arkiv:** Vårt sameie har et fysisk arkiv, som står i kjelleren i nr. 3. I tillegg gjorde Helge Krafft en stor innsats for å skape system i sameiets historikk. Dette letter det videre arbeidet. Styret har overtatt Helges arkiv og vil arbeide videre med det, med sikte på å beholde og digitalisere det som er lovpålagt og nødvendig. Som arkitekt samlet Helge Krafft dessuten tegningene av bygningene og eiendommen vår og supplerte disse med egne tegninger. Styret har samlet og systematisert tegningene vi har overtatt, men pr. i dag ikke digitalisert noe av alt dette.
- **Vedlikeholdslogg:** En oversikt over hva som er utført at vedlikehold, i alle fall de siste 20-25 år, er viktig for den videre driften av sameiet. Hva som er blitt gjort lengre tilbake enn dette er mindre relevant i dag. Behovet for en slik oversikt viser seg i forbindelse med overtakelser av leiligheter, i forsikringssaker, og i prioritering og gjennomføring av videre vedlikehold. Styret arbeider med en slik oversikt og tar gjerne imot innspill. På tiltak der vi mangler tilstrekkelig informasjon, kommer vi nok også til å spørre den eller de vi tror kan vite noe.
- **Styrehåndbok:** Styrearbeid, særlig i relativt små sameier som vårt, vil alltid avhenge av hvem som til enhver tid sitter i styret. Vi har ulik kapasitet og varierende interesse og engasjement, vi

bringer ulik profesjonell erfaring inn i dette arbeidet, og vi prioriterer også forskjellig. For å se til at en viss kontinuitet likevel opprettholdes, og et tilsvarende minimum av ethvert styres forpliktelser oppfylles, arbeider styret nå også med en styrehåndbok. Dette er et vanlig verktøy i organisasjoner, inkl. sameier og borettslag. Så vidt styret vet har vårt sameies styrer aldri hatt et slikt dokument å arbeide etter. Vi ser behovet og vil forsøke å lage en håndbok.

- **Protokoll:** ESL § 53 gjør det klart at det ikke bare skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtene, men at protokollen til enhver tid skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Dette har vårt sameie overholdt gjennom å sende den endelige signerte versjonen ut til alle beboere. I tillegg ønsker styret å samle og inkludere årsmøteprotokollene i det ovenfor nevnte planlagte digitale arkivet. Styret ber om forståelse for at å etablere dette arkivet er et omfattende arbeid, og at det vil ta tid å få det på plass.

Regnskap og revisjon

Sandvika Regnskapskontor har fortsatt å føre regnskapet for oss. Gjennom hele året har styret hatt tett kommunikasjon med regnskapsfører Svend Owe Jamth og besøkte også regnskapskontoret i november for å gå gjennom en ti-punkts liste vi hadde utviklet og sendt dem på forhånd. Vi hadde behov for å få svar på en rekke spørsmål til regnskapene for tidligere år og til hvordan både regnskap og budsjett føres pr. i dag. Vi ønsket, og har fått gjennomført, flere endringer.

Lade-anlegget for el-biler

Måten ladeanlegget for elbiler er rigget, med overføringer til sameiets konto fra leverandør Circle K (som 'laderne' får regningene sine fra og betaler inn til), fulgt av utbetalinger fra sameiets konto til Fortum, som er strømlleverandøren for el-bil-ladingen, har generert mye arbeid for styret, i og med at disse overføringene ikke er blitt holdt atskilt fra resten av regnskapet, selv om de naturligvis bare bør belastes dem som faktisk lader. Styret er ikke i mål med dette arbeidet og kan derfor ikke presentere endelige tall. Det skyldes at Circle K i skrivende stund ikke har overført for to av fjorårets fire kvartal.

Styret har også måttet regulere fastprisen på regningene fra Circle K to ganger, først, på forespørsel, ned fra tre til én krone pr. Kw/t fra 1. juli, så opp igjen til to kroner pr. Kw/t tre måneder senere, da én viste seg å være for lite. Det er ikke mulig å differensiere fastprisen mellom de ulike ladepunktene, og heller ikke mulig for den enkelte bruker av ladeanlegget å regulere prisen selv. Circle Ks tilbakemelding er at dette må styret ta seg av, altså for alle ladepunktene under ett.

Gangen i det hele er at Circle K krever inn for strømforbruket på hvert enkelt ladepunkt. Så overføres summen av disse pengene kvartalsvis til sameiets konto. Samtidig mottar sameiet én samlet regning fra Fortum, som er vår strømlleverandør for ladeanlegget, hver måned, og betaler denne.

Over tid har vi sett at det oppstår en differanse mellom det samlede beløpet vi mottar fra Circle K, og det strømgningene fra Fortum beløper seg til. Derfor må dere som lader være forberedt på at det kan komme et krav fra sameiet for å dekke inn differansen mellom det sameiet har fått overført fra Circle K, og det ladingen faktisk har kostet, altså det sameiet har betalt til Fortum for forbruket på ladeanlegget. Heldigvis har vi ulike leverandører for el-bil-anlegget og bygningene. Derfor er det lett å skille strømkostnadene som skal deles mellom 'laderne', fra dem som skal dekkes av hele sameiet.

Økonomi

Sameiets økonomi har vært trang i mange år. Da vi installerte bergvarmeanlegget i 2018 og ble kvitt de årlige utgiftene på godt over 100.000,- til fyringsolje, ble vi forespeilet å spare nesten like mye pr. år. Rett nok krever bergvarmeanlegget også noe bio-olje i de kaldeste periodene. Og rett nok ville strømforbruket gå opp, i og med at anlegget for øvrig går på strøm. Men i og med at det utnytter en varmekilde som ligger i bakken rett under oss, kortreist, gratis og utslippsfri, kom vi til å spare mye.

Så gikk strømprisene dramatisk opp, og har holdt seg høye siden. Driften av bergvarmeanlegget ble dermed atskillig dyrere enn antatt. Det vi sparte på å bli kvitt de årlige utgiftene til fyringsolje gikk isteden med i strøm. Samtidig har også så å si alle andre kostnader gått opp. Resultatet kjenner dere. Sameiet har måttet øke felleskostnadene. De er nesten dobbelt så høye nå som for femten år siden.

Styret mener at vi har nådd smertegrensen for hvor hva vi kan kreve i felleskostnader. Derfor har styret lagt mye arbeid i å forsøke å få kostnadene ned. Først har vi foretatt en systematisk gjennomgang av alle postene i sameiets regnskap. Så har vi vurdert hvilke budsjettposter, altså hvilke avtaler, det er realistisk å få redusert, og hvordan vi bør gå fram for å få det til. Så har vi kontaktet flere av våre tilbydere / tjenesteytere. Bak hvert tiltak i tabellen nedenfor ligger omfattende arbeid med å fremskaffe detaljer, og så forhandle. Besparelsene vil først vises i sluttregnskapet for 2024. Likevel, på de faste postene / avtalene i regnskapet er dette de anslåtte besparelsene så langt:

Tiltak	Anslått kostnadsreduksjon pr. år
Flyttet sameiets forsikring fra If til Gjensidige	Ca. 30.000,-
Reforhandlet sameiets to lån. Maks rentereduksjon 0,3 prosent	3.600,-
Bestilt felles vannmåler for sameiet. Hensikten er å betale for faktisk heller enn antatt forbruk. Engangs installeringskostnad på om lag 35.000,-, derfor lavere besparelse i 2024.	Ukjent
Tilbud om bedre, billigere avtale for tv / internett i vårt område. Vi tok kontakt, men tilbyder trakk seg. Tilbudet sendt ved en 'feil'.	0,-

I tillegg bør det nevnes at enkeltbeboeres innsats bare i 2023 har spart sameiet for flere hundre tusen kroner. Estimatenes for hva det ville kostet å sette bort utvidelsen av parkeringsområdet og oppussingen av balkongene viser at disse tiltakene ville kostet nærmere 200.000,-, altså over 14.000,- på hver av oss. Med årsregnskap som bare akkurat går i balanse, hadde vi måttet kreve inn dette ekstra om vi istedenfor å gjennomføre disse tiltakene selv hadde betalt andre for å gjøre dem. Bruk av forsikring har vært arbeidskrevende, men har også spart sameiet for store beløp. I to av de tre sakene nevnt nedenfor, i avsnittet om forsikringssaker, har vi heller ikke betalt egenandel.

Utover dette skal det nevnes at styret har instruert regnskapskontoret om å ta i bruk høyrentekonto. Om vi tar utgangspunkt i at vi har et gjennomsnitt på 100.000,- stående på konto, vil tiltaket gi en økt renteinntekt på om lag 3500,- kroner. Det kan synes lite, men tilsvarer for eksempel omtrent kostnaden til bensin til klippetraktoren gjennom en hel sesong. Setter vi bort selve klippingen vil det også koste sameiet minst 30.000,- pr sesong. Så også her sparer sameiet en hel del på egeninnsats. Det samme gjelder helt nødvendig beskjæring. I denne sammenheng, og på tampen av en kald vinter, skal vi heller ikke glemme at hele sameiet har gratis ved, også takket være enkeltbeboeres initiativ.

Forsikringssaker

Styret har håndtert tre forsikringssaker. De har innebåret en hel del arbeid:

- Styret avsluttet saken med oppgjør etter vannlekkasjen i nr. 3, med skader særlig i 1. etasje, men med oppfølging også på skader i 2. etasje.
- Grunnet svært dårlig oppfølging fra hjemmesykepleien, som påtok seg ansvaret for å ha kjørt ned lyktestolpen vis-a-vis garasjene men så sluttet å kommunisere, har dette vært en meget arbeidskrevende sak. Fordi snøen kom før ny stolpe ble satt opp, er den fortsatt ikke avsluttet. Sameiet får imidlertid ikke utgifter på saken, og ny stolpe vil bli satt opp i løpet av våren.
- En tredje forsikringssak fulgte etter utflyttingen fra Drages leilighet i nr. 3. Også den er 100 % dekket og avsluttet.

Arbeid med eksterne tjenester, avtaler med leverandører

Styret har tatt imot og lagt til rette for feieren, hjulpet postmannen å komme inn i oppgangene når hans egen nøkkel ikke virker, gjennomført en undersøkelse blant beboerne om hvordan Internett/tv

fungerer etter en omlegging, og meldt resultatene tilbake til Altibox og Viken Fiber så de kunne rette opp i problemene flere av beboerne hadde. Etter denne innsatsen har det ikke vært flere klager.

Vedlikehold

Det forrige styret fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan som er til god hjelp i å vurdere sameiets behov på både kort og lang sikt, og også se disse opp mot nye behov som melder seg. Med trang felles økonomi og allerede høye månedlige felleskostnader er det derfor begrenset hva vi kan gjøre.

I 2023 har vi likevel

- fått spylt innvendige avløp og utvendige renner og nedløp. I beste fall har dette forlenget levetiden på sameiets ledningsnett med 10-15 år, og utsatt denne kostnaden like lenge.
- bestilt målere for å sjekke om radonnivået hos oss er over det som er anbefalt. Målerne ble plassert ut i fire av 1.-etasjeleilighetene i vinter, og vil sendes inn til avlesning etter påske.
- inngått avtale om regelmessig tilsyn av bergvarmeanlegget.
- hatt noe vedlikehold på klippetraktoren.

Dugnader

Sameiet avviklet både vår- og høstdugnad i 2023. Begge var godt forberedt og ble gjennomført med ok oppmøte og bra innsats, på høstdugnaden til og med av Davids foreldre, som var på besøk. Noen av barna hjalp også til og vi fikk en god pause i solen med sjokoladecake og kringle, kaffe og saft.

- Vårdugnadens hovedoppgave var å få malt alle balkongene på forsiden, altså inn mot tunet. Alle 14 ble skrapet, pusset ned og malt fra bakkenivå, I 2. og 3. etasje ble det brukt stige og lift. Balkongenes innside ble ikke prioritert, så dette må hver enkelt ordne selv. Øvrige oppgaver som ble gjort var å trimme de høyeste toppene av hasselhekken og annet utearbeid.
- Høstdugnaden hadde to hovedoppgaver
 - 1) For å oppnå mest mulig like og rettferdige parkeringsmuligheter for alle beboerne, spesielt nå som vi jo også har ladepunkter utenfor hver garasje, måtte vi utvide parkeringsområdet inne i tunet. Her ordnet Egil med maskiner og andre nødvendige innsatsmidler. Jorden som ble skrapet vekk, ble lagt i områder der vi har hatt behov for å heve og planere landskapet. Mye av planeringen gjenstår.
 - 2) Den andre større oppgaven på høstdugnaden var å gå mer systematisk til verks på hasselhekken, med sikte på å få kontroll på den framover. Vi fikk beskåret en hel del, denne gangen helt ned. Det gjenstår imidlertid å kverne og rydde vekk den store haugen. Av andre oppgaver som ble gjort var også å vaske søppeldunkene utvendig. Begge hovedoppgavene tok atskillig lengre tid enn de to-tre timene man gjerne ser for seg til dugnadsinnsats. Før mørket kom var imidlertid parkeringen utvidet med nærmere 50m². Etter gnisninger i forkant og noen ukers tilvenning i etterkant ser det nye parkeringsmønsteret nå ut til å fungere ok.

For å se hvor mye egeninnsatsen har spart sameiet for av kostnader, innhentet styret estimat for både skraping/pussing/maling av balkongene og utvidelsen av parkeringsområdet. Mens førstnevnte jobb ble anslått til kr. 140.000,-, ble sistnevnte vurdert til om lag kr 40.000,-. Med andre ord: Bare i 2023 har egeninnsats spart oss for nærmere 200.000,-. Styret holder fast ved at noe dugnadsinnsats bør påregnes, både fordi sameiet hele tiden har oppgaver som bør fordeles mellom beboerne, og fordi besparelsene ved å gjøre litt større ting som vi likevel kan klare selv er store. Dugnader vil aldri være «rettferdige» mht. forventning om arbeidsinnsats. I livsperspektiv vil dette likevel jevne seg ut.

Frivillig innsats

Med fare for at noe kan være glemt og utelatt fra denne oppsummeringen, ønsker styret også å takke mange av beboerne for deres omfattende frivillige innsats. Dugnadene krever en hel del både for- og

etterarbeid. På våren ble gårdsplassen og stikkveiene våre feid, så vi fikk samlet all singelen som var strødd i løpet av vinteren. To ganger ble det hentet mye gratis ved til sameiet. Det første lasset var ferdig kløvet og ble lagt rett inn, det andre er snart ferdig kløvd og stablet. Det ble skrappt rent mellom hellene under bordet og luket i sykkelparkeringen utenfor 1 a. Noen har også brukt kantklipperen, utenom egen klippeuke. Andre har åpnet kanaler i snøfonnene og drenert vekk smelte vann.

Innimellom blir feilsortert søppel lagt over i riktige dunker, slik at vi slipper å bli bøtelagt. Da vi hadde lift her, ifm. at vi slipte og malte balkongene, fikk vi sjekket og rensset takrennene. I bedet utenfor 1 a ble det satt løk og så luket flere ganger. Epletrærne ble beskåret på senvinteren og fikk ekstra stell på sensommeren, med nyslått gress rundt stammene for gjødsling og mot ugress og tørke. Den lille hekken utenfor 1 a ble beskåret. Det samme med alle skuddene rundt foten av lindetreet. Da snøen la seg ujevnt, særlig på ytre garasjerekke, ble mye av snøen tatt ned. Foran hver enkelt oppgang og mellom garasjene, for å sikre at søppelet kan tømmes hver uke, er det blitt kostet og spadd. Den nepalske familien som flyttet ut tidlig på høsten fikk også mye støtte, omsorg og praktisk hjelp.

Gjennom første halvdel av året fikk særlig våre to eldste beboere Aage Hansen og Helge Krafft mye hjelp. Etter at de døde har styret hatt omfattende kontakt med barna deres ifm. rydding og klargjøring for salg. Styret fant ikke anledning / fikk ikke fri til å delta i Magnes og Aages bisettelser, men var til stede i Helges, med krans og takk for innsatsen fra sameiet og noen ord i minnesamværet.

Arbeidsplan

Ettersom alle kostnader har steget er sameiets vedlikeholdsbudsjett begrenset. Blant styrets mange tiltak for å holde kostnadene nede, er også planer om et møte med våre nabosameier, særlig med sikte på å sonde mulighetene for å inngå felles avtaler, for å få kostnadene ytterligere ned.

Kommende vedlikehold:

Fjorårets årsberetning nevner pålegg fra Brannvesenet om nye branndører til fyrrommet. Pålegget, som kom etter en inspeksjon, ble formulert i en rapport, men denne lar seg ikke oppdrive. Styret har bedt om å få tilsendt en ny kopi. Slik fyrrommet er innredet vil det være snakk om å erstatte begge dørene. Styrets vurdering er at det ikke er et alternativ bare å mure igjen den ene døren. Styret har innhentet pris og vil prioritere dette tiltaket høyt ettersom det dreier seg om vår egen sikkerhet.

Styret har også innhentet prisestimat på å restaurere pipene / kle dem inn i nye beslag. Dette vil koste minimum kr. 15.000,- pr pipe. Utover disse tiltakene er det etter hva styret kan se ingen virkelig prekære vedlikeholdsbehov. Ytterdørene er imidlertid slitt, trolig med 1b i dårligst forfatning.

Utesesongen 2024 må begynne med nok en liten reparasjon av klippetraktoren. Forhåpentligvis får vi også liv i den gamle kompostkvernen som står i mellombygget, så vi kan kverne det vi beskjerer.

På vårdugnaden vil vi fortsette og forhåpentligvis ferdigstille oppussingen av balkongene, nå ved å ta alle på baksiden. I tillegg vil hasselhekkene være en prioritert oppgave, trolig både vår og høst, slik at vi i løpet av færrest mulige dugnader gjenvinner kontrollen over denne, og så får det lettere med beskjerings framover. Mens de tykkeste stammene nok kan bli ved, vil kvernet materiale bl.a. bli brukt langs gjerdet mot nr. 5, som tilrettelegging for noe beplantning der. Ønsket om dette er gjensidig, altså både fra oss og beboerne i nr. 5. Etter at de forrige buskene som var der ble fjernet for 10-15 år siden og mye kvernet materiale ble lagt for å jevne ut etter gravingen, har både lupiner og brennesle vokst fram. I forbindelse med at vi planter noen busker langs gjerdet kan vi også prøve å få bukt med mest mulig av brenneslen. Det krever i så fall at vi rett og slett drar røttene ut av jorden.

Mer langsiktige planer:

Styret har fortsatt å følge både den tekniske og den politiske utviklingen vedrørende solcelleanlegg. Vi har godt egnede takflater, og avgrensningen på støtteordninger til ikke å gjelde sameier og borettslag er opphevet. Et anlegg vil likevel koste oss mye mer penger enn vi har, så dette blir ikke aktuelt før lånene våre er nedbetalt, i 2028. I tillegg til å spare mye av vår egen strømgning, vil vi med stor sannsynlighet kunne tjene noen kroner på å selge overskuddsstrøm. Dessuten øker et solcelleanlegg verdien av hver enkelt leilighet. I et større perspektiv enn bare hver eiendom for seg arbeider styret også med en mer helhetlig og fremtidsrettet parkeringsløsning for vårt nærmiljø.

OTTO RUGESV.1-3

Rentesats fra

19/10-2023 7,45%

23/01-2024 7,7%

DRIFTSINNEKTER:

	BUDSJETT 2023	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
KOSTNADSBIDRAG	984 600	984 600	1 005 600
DUGNADSGEBYR:	1 200	600	-
REF.EL.LADING	-	12 863	-
SUM INNEKTER	985 800	998 063	1 005 600

DRIFTSKOSTNADER:

FYRINGSOLJE-BIOOL	37800	37819	20000
STRØM BYGG 1-3	165 000	125 555	130 000
STRØM GARASJER		16 320	15 000
RENOVASJON	140 000	147 626	165 500
GRUSING P.PLASS	25 000	-	-
SNØBRØYTING/Strøing	33 000	36 773	50 000
GRESSKLIPP/STI IPP/Bl. TRÆR	5 000	4 429	5 000
FORSIKRING	70 000	39 299	50 000
HUSEIERNES LANDSFC	1 990	1 990	1 990
VEDLIKEHOLDSPLAN	40 000	44 094	40 000
SERVICEAVTALE/BERGVARMEAN.	-		15 000
EIKSMARKA VEL	6 160	6 160	6 160
VIKEN FIBER/INTERNETT	93 000	92 146	94 000
TRAPPEOPPGANGER	-	-	-
STYREHONORAR	25 000	25 000	25 000
ARB.GIV.AVGIFT	3 550	3 525	3 550
KONTORREKVISITA	1 000	-	1 000
REGNSKAP	30 000	30 000	30 000
PORTO	500	-	500
BANKOMK.GEBYRER	2 000	1 031	1 000
DIVERSE LeieLokaler/Dugnad	1 000	4 826	1 200
RENTER	81 007	86 225	90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	761 007	702 818	744 900
RESULTAT	224 793	295 245	260 700
AVDRAG LÅN	238 903	237 732	241 333

DRIFTSRESULTAT	-14 110	57 513	19 367
-----------------------	----------------	---------------	---------------

RENTEINNEKTER	250	488	250
NETTO FINANSKOSTNADER	250	488	250

ÅRSRESULTAT	-13 860	58 001	19 617
--------------------	----------------	---------------	---------------

Huslei fra 1/4.2023 kr.6000,-

2024

kr.6000x13=kr.936.000

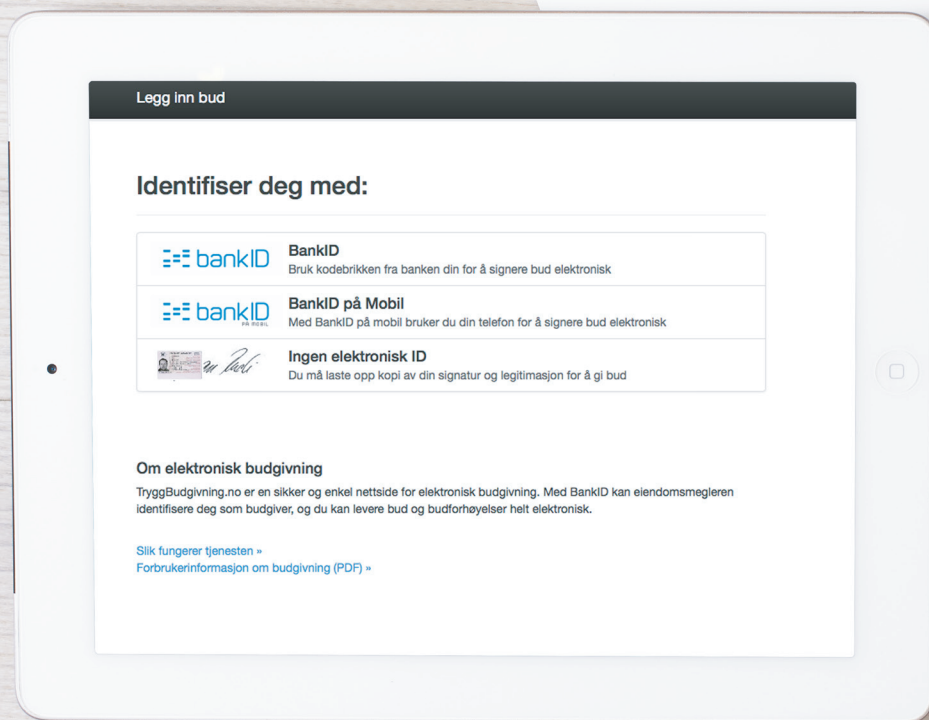
kr.5800x1= " 69.600 kr.1.005.600,

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi 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/264/3266119/krnigelnhz>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no