



Æ

Paal Bergs vei 68

1348 Rykkinn • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	195

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

Paal Bergs vei 68, 1348 Rykkinn, Etasje: -1

MATRIKKEL

Gnr. 93 Bnr. 348 Snr. 101 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 92 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 88 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

AREAL

Primærrom: 88 kvm, Bruksareal: 92 kvm, BRA-i: 88 kvm , BRA-e: 4 kvm , TBA: 15 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

1

BYGGEÅR

1970

TOMT

Eiet tomt 24200 kvm

PRISANTYDNING

3 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stian Bagroen Takstdato: 11.04.24

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 190 388,- pr.01.04.24.
Andel fellesformue: kr. 20 430,- pr.31.12.23.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)
kr 190 388,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 180 388,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Innflytningsgebyr til sameiet)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 104 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 180 388,-))

kr 106 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 286 588,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 295 838,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 4126,- pr mnd og inkluderer kommunale avgifter, felles forsikring, kabel-TV/internett, vaktmester, Renter og avdrag fellesgjeld, garasje m.m.

Herav:

grunnkostnad kr 2 856,-
avdrag fellesgjeld kr 534,-
renter fellesgjeld kr 611,-
garasje kr 125,-

I dag er det Telenor som er sameiets leverandør av kabelTV/internett, men i løpet av våren vil man skifte over til Telia, - og det vil legges fiberkabel inn til alle leilighetene.

Felleskostnadene vil øke med 15% (ca kr 600,- pr mnd) fra og med 01.06.24 pga rehabilitering av avløpsrør i sameiet.

EIER

Kristin Høiby

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg.

Det er lagt opp for elbillading, sameiet skifter til "MER" i løpet av våren som leverandør av tjenesten. Ladeboks må bestilles på egen regning.

Utleie av garasjeplass kan bare skje til beboere i sameiet og garasjeplassen følger leiligheten.

Sameiet har også parkeringsplasser for gjester og beboere utenfor.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Her bor du sentralt, men samtidig i rolige og barnevennlige omgivelser på Rykkinn. Med umiddelbar nærhet til Rykkinn

senter, vil du finne alt du trenger fra kafeer, apotek, matbutikk, dyrebutikk og mange praktiske forretninger. Gangveier fører deg til barnehager, skoler og idrettsanlegg, og vakre turområder omgir deg året rundt, inkludert opplyste løyper for kveldsturer. Boligen ligger i skolekretsen til Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole.

Ikke langt unna ligger det populære Bærums Verk handelsted, som ikke bare tilbyr shopping, men også kulturelle arrangementer og koselige spisesteder langs Verksgaten. Bare en kort kjøretur unna finner du Kolsås senteret med vinmonopol og et bredt utvalg av forretninger, samt pendlerparkering for T-banen, som gjør pendling enkelt.

Og hvis du ønsker mer mangfold, er Sandvika sentrum bare en ti minutters kjøretur unna, med alle fasiliteter du kan ønske deg. For de som trenger å komme seg til Oslo, er det bussholdeplass i nærheten med hyppige forbindelser til både Sandvika og hovedstaden, inkludert ekspressbuss i rushtiden.

TOMT

Eiet tomt, 24200 kvm

Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde, sykkelparkering og sittegrupper.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten ligger på bakkeplan og inneholder entré, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Det er utgang til fra stue til terrasse på ca 15 m² og hagedel.

Leiligheten har en bod på ca 1,5 m² på terrassen, samt bod i underetasjen på ca 1,5 m².

I tillegg leier eier en bod på ca. 5,5 m² i underetasjen, som er leid fra sameiet. Eier opplyser at man kan søke om å videreføre leieavtalen.

Sameiet har fellesrom for sykler, ski, barnevogner o.l.

BYGGEMÅTE

- Byggeår: 1970.

Vinduer og dører:

- Vinduer og balkongdør med isolérglass fra 2023.
- Brann og lydklassifisert entrédør fra 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Terrasse ut fra stuen på ca. 15 m². Terrassebord i tre.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Betongdekke som etasjeskiller med antatt oppforet tilfarergulv i tre.
- Kommentarer til TG3: Målt høydeforskjell på over 30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 35 mm gjennom hele rommet i stuen og ca. 20 mm på 2 meter i soverommet. Det ble benyttet laser hvor to rom i hver etasje ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Vannledninger:

- Innvendige vannrør i rør i rør fra 2015. Fordelerskap for vannrør er plassert på badet. Stoppekran er plassert i fordelerskap.
- Kommentarer til TG2: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. I et rør-i-rør-system består rørføringen av både et indre og et ytre rør, i tillegg til et fordelerskap. Det indre røret leder vannet, mens det ytre røret omslutter det for beskyttelse. Hvis det indre røret blir skadet, vil det ytre røret fange opp lekkasjevannet, noe som hindrer vannskader. Ved eventuelle lekkasjer skal lekkasjevannet ledes ut av fordelerskapet og til sluket. For at systemet skal fungere korrekt, er det viktig å montere tettemuffer. Disse mufferne sørger for at eventuelt lekkasjevann ledes ut andre steder enn i skapet, og reduserer dermed risikoen for skader.

Avløpsrør:

- Avløprør i plast. Rehabilitering av avløpsrør gjøres av RK Rørfornyning i hele sameiet i 2024. Denne leiligheten og oppgaven ble ferdig februar/mars 2024.

Ventilasjon:

- Mekanisk sentralstyrt ventilasjon. Tilluft via ventiler i vinduer og vegger.

Varmtvannstank:

- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2024. Varmtvannsberederen er plassert på badet.

Elektrisk anlegg TG2:

- Automatsikringer og skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. Det ble registrert en kombinasjon av nye og eldre elinstallasjoner.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier opplyser:

Ørnulf Wiig Installasjon byttet ut sikringsskap og la nye stikk-kontakter i stue i 2004/5. Jordet stikkkontakt ute ble montert i tilknytning til at ny markise ble satt opp i 2012. Det ble gjort av elektriker firma, men husker ikke navn. Downlights i stue ble lagt

opp i forbindelse med oppussing i 2021 (Tømremester Frode Henriksen).

Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på anlegg, anbefales det en utvidet gjennomgang av det elektriske anlegget.

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: 88 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 92 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Paal Bergs vei 68!

Dette er en pen og romslig 2-roms beliggende på bakkeplan i et hyggelig sameie på Rykkinn.

Leiligheten har en innholdsrik planløsning med god størrelse på samtlige rom. Stue og kjøkken er av delvis åpen løsning og oppleves som et sosialt oppholdsrom. Stuen ble pusset opp i 2021 med blant annet nytt gulv og downlights i himling. Leiligheten fikk nye vinduer/dører i 2023 i regi av sameiet.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk terrasse på ca 15 m2 og hageflekk. Her kan du nyte solen fra ca kl 10-20 sommerstid.

Soverommet er av god størrelse og har en romslig skyvedørgarderobe. Videre finner du et fint, kombinert bad/vaskerom fra 2014. Boligen har også godt med oppbevaringsplass i innvendig bod, samt to eksterne boder.

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg med mulighet for elbil lader.

Området har nærhet til fine turområder og ligger sentralt til med Rykkinn senter like nedenfor og bussholdeplass i nærheten.

Entré | Velkommen inn!

Her bor du fint til på bakkeplan med enkel adkomst. Boligen har en romslig entré/gang til skyvedørgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra har du også adkomst til en praktisk innevendig bod med ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Stue | Sosialt

Boligen byr på en lys og innbydende stue som ble pusset opp i 2021 med blant annet nytt gulv og downlights i himling. Stue og kjøkken er av delvis åpen løsning og oppleves som er sosalt og hyggelig oppholdsrom. Her er det naturlig plass til å innrede med både sofaseksjon, spisebord og annet ønskelig møblement. Leiligheten har nye vindusflater fra 2023 og fint utsyn mot terrassen og fellesområdene.

Terrasse | Solrikt

Fra stuen er det utgang til en fantastisk terrasse bygget i 2015. Terrassen er på ca 15 m2 og har adkomst ned til en koselig hageflekk. Uteplassen er skjermet med hekk og har port ut til sameiets fellesområder. Terrassen oppleves som en liten privat oase hvor du kan nyte sol fra ca kl 10 - 20 sommerstid. I 2012 ble det montert ny , elektrisk markise som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene. Her er det god plass til å innrede med ønsket utemøblement og det er også en praktisk utebod på ca 1,5 m2.

Kjøkken | Praktisk

Videre inneholder leiligheten er fint kjøkken med hvite profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kum i stål. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med komfyr med koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til mekanisk sentralstyrt avtrekk. Hvitevarene, med unntak av kjøleskapet medfølger salget.

Soverom | Romslig

Soverommet oppleves som svært romslig og er utstyrt med stor skyvedørgarderobe. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, i tillegg er for eksempel en kontorpult eller annet ønskelig møblement. Rommet har vindu ut mot terrassen.

Bad | Fra 2014

Badet er av god størrelse og ble renover i 2014. Det foreligger FDV dokumentasjon fra firmaet som utførte arbeidene. Badet oppleves som et kombinert bad/vaskerom og har blant annet varmekabler i gulv og downlights i himling. Her er det innredet servantinnredning med underskap og overskap med speil, dusjhjørne med innfellbare glassdører og stor regndusj, samt vegghengt toalett. Det er også godt med både overskap og benkeskap med plass til vaskemaskin i innredningen. Dette er et perfekt "vaskerom" med mye oppbevaringsplass. Avløpsrørene i sameiet er også rehabilitert nå i 2024, arbeidet i denne leiligheten var ferdig i mars.

Overflater:

- Overflater innvendige gulv med laminat og parkett. Det ble lagt nytt gulv i stue i 2021.
- Overflater innvendige vegger med malte flater, tapet/strie og panel.
- Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Kommentarer til TG2:

Bad:

- Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra oppføringstidspunkt.

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

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 94907062265, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 03.04.2024: 8 191 199

Andel av saldo: 50 310

Første termin/første avdrag: 05.02.2022 (siste termin 05.01.2032)

Lånenummer: 94907068824, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.04.2024: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 290

Saldo per 03.04.2024: 12 817 527

Andel av saldo: 78 725

Første termin/første avdrag: 05.06.2023 (siste termin 05.05.2048)

Lånenummer: 94907073585, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.04.2024: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 359

Saldo per 03.04.2024: 9 989 052

Andel av saldo: 61 353

Første termin/første avdrag: 05.03.2024 (siste termin 05.02.2054)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441609

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 105 957,- Som sekundærbolig Kr. 4 202 637,-

SAMEIE

Sameie: Rykkinn Boligsameie,

Sameiet består av 159 seksjoner. ABBL er forretningsfører.

I 2023 gjennomførte sameiet utskiftning av vinduer/dører eldre enn 2010. De som har skiftet senere får kompensert etter alder på utskiftning med avskrivninger. Sameiet tok opp lån for å gjennomføre utskiftningen. Denne leiligheten har med andre ord nye vinduer fra 2023.

Styret fikk på ekstraordinært årsmøte i 2023 fullmakt til å ta opp lån på inntil 10 millioner for å finansiere nødvendig rehabilitering av avløpsrørene. Det er pågående arbeider med rehabilitering av avløpsrør pr.d.d. Arbeidene er ferdigstilt i denne leiligheten. Felleskostnadene vil øke med 15% (ca kr 600,- pr mnd) fra og med 01.06.24.

Det er planlagt å legge inn fiber ila sommeren til alle boenhetene som del av skifte fra Telenor til Telia som leverandør av internett og tv-tjenester. Dette vil ikke øke husleien, tvert i mot vil det gi en reduksjon i sameiets utgifter på dette området.

Vedlikeholdsplaner de neste 5 årene:

- Etter vask av garasjene har det vist seg at det muligens er en del fuktinntrenging. Sameiet avventer dette foreløpig i og med at det evt krever en ny drenering.
- I garasjene vil det blir foretatt måling av korrosjon/rust i armering.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgå 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 godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger med objektet. Abonnementet tv og internett ligger i felleskostnaden.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til sjanse for naboer. Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder holdes i bånd på boligsameiets område hele året. Ved lufting skal hunden føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes. Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis det bjeffer eller på annen måte er til sjanse for andre.

DIVERSE

Føgende medfølger ikke salget:

- Kjøleskap og vaskemaskin følger ikke med.

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 avgifts krav. 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.

1972/411167-1/100 Bestemmelse om gjerde
01.09.1972

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: 3201-93/348

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/17942-1/100 Erklæring/avtale
17.11.1975

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: 3201-93/348

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/20877-19/100 Pantsettelseserklæring
30.06.1988

BELØP: NOK 20.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1003107

PANTERETTEN ER UTEN OPPTRINNSRETT OG MED PLIKT TIL Å
VIKE

PRIORITET FOR INNTIL 90% AV LÅNETAKST ETTER

FORSIKRINGS-

RÅDETS REGLER

Gjelder denne registerenheten med flere

1992/13257-3/100 ** Nedkvittering
22.05.1992

Beløpet er nedkvittert til:

Beløp: NOK 10.000

1988/43577-1/100 Urådighet
13.12.1988

Rettighetshaver:RYKKINN BOLIGSAMEIE

Org.nr: 975488977

Overdragelse kan ikke skje uten samtykke fra Sameiestyret

1988/43577-2/100 Best om garasje/parkering
13.12.1988

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1992/13257-2/100 Pantsettelseserklæring
22.05.1992

BELØP: NOK 20.000

Panthaver:Rykkinn Boligsameie

Lnr: 1010446

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

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Ved utleie betales et gebyr på kr. 1.000,- som belastes eier.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

kr 190 388,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 180 388,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Innflytningsgebyr til sameiet)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 104 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 180 388,-))

kr 106 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 286 588,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 295 838,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

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

finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.3 250)

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

Foto (Kr.4 500)

Foto. Plantegning (Kr.800)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)

Markedspakke 1 (Kr.19 400)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 180 388,-) (Kr.41 803,88)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Totalt kr. (Kr.109 878,88)

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

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

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0171

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

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















































RYKKINN SKOLE

AVDELING BERGER



● DU STÅR HER

- A** Trinnområde 5-7
- B** Trinnområde 2 og 4
- C** Trinnområde 1 og 3
- D** Hovedinngang
- E** Varelevering



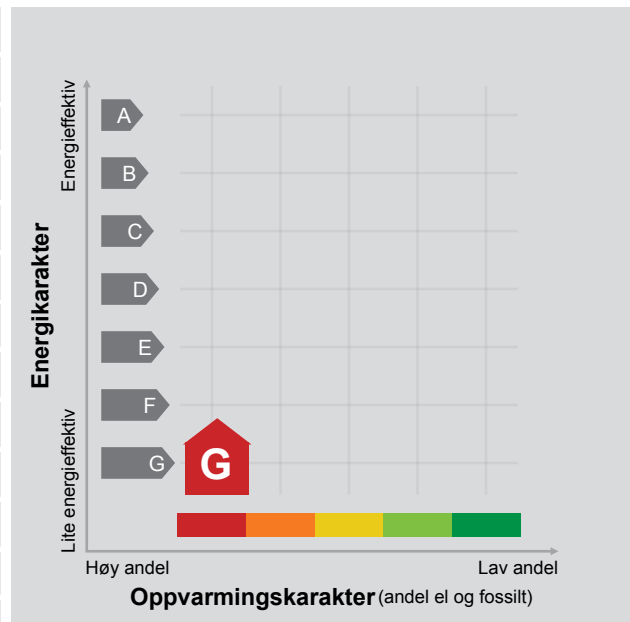


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Paal Bergs vei 68
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	101
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16143871
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	aa8b24fc-0413-493e-a638-66016d58928a
Dato	02.04.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montering tetningslister**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Paal Bergs vei 68
Postnummer: 1348
Sted: RYKKINN
Kommune: Bærum
Bolignummer: U0102
Dato: 02.04.2024 10:49:24
Energimerkenummer: aa8b24fc-0413-493e-a638-66016d58928a

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 93
Bruksnummer: 348
Seksjonsnummer: 101
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16143871

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Paal Bergsvei 66-68-70-72

18. mai 1972

Blokk nr. 7

969-69

23

164

7

15/5-72

Sylves

Blokk n/garasje

A/S Selvaagbygg

BRNO

Overing. Knut Monrad Hansen

Torstein Olsen



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0171 (Charlotte Gjefle)
Vår referanse: 3448549/23724098
Bestilling: C3 2024-04-15 (3) 55

Dato
15.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20877	100	30.6.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	93	348	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

DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

30. JUNI 88 020877

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

HERREDSSKRIVEREN I

Dokumentet returneres til:

ASKEN OG BÆRUM

Navn	Adresse	Telefon
A/L Rykkinn Borettslag II		
v/A/L Bærum Boligbyggelag , Postboks 9, 1341 Bekkestua		12 20 00

1. Eiendom	Gnr. 93 Bnr. 348 Fnr. Kommune Bærum
2. Hjemmels-haver	Navn A/L Rykkinn Borettslag II Fødselsnummer
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). ☐ eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen ☐ eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgj eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
		14575				14575				14575	
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	100	54	21	B	84	58	41	B	84	62
2	B	84	54	22	B	87	58	42	B	100	62
3	B	111	54	23	B	95	58	43	B	95	62
4	B	95	54	24	B	111	58	44	B	111	62
5	B	103	54	25	B	103	58	45	B	103	62
6	B	103	54	26	B	103	58	46	B	103	62
7	B	94	54	27	B	94	58	47	B	94	62
8	B	94	54	28	B	94	58	48	B	94	62
9	B	86	54	29	B	86	58	49	B	86	62
10	B	86	54	30	B	86	58	50	B	86	62
11	B	84	56	31	B	84	60	51	B	130	64
12	B	87	56	32	B	87	60	52	B	55	64
13	B	95	56	33	B	95	60	53	B	55	64
14	B	111	56	34	B	111	60	54	B	55	64
15	B	103	56	35	B	103	60	55	B	55	64
16	B	103	56	36	B	103	60	56	B	47	64
17	B	94	56	37	B	94	60	57	B	130	64
18	B	94	56	38	B	94	60	58	B	55	64
19	B	86	56	39	B	86	60	59	B	55	64
20	B	86	56	40	B	86	60	60	B	55	64
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Paal Bergs vei

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(n)es underskrift
Sted	<i>Halvor Skensholt</i> <i>Martin Skaar</i>

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L Rykkinn Borettslag II v/ A/L Bærum Boligbyggelag, Postboks 9, 1341 Bekkestua		12 20 00

1. Eiendom	Gnr. 93	Bnr. 348	Fnr.	Kommune Bærum				
2. Hjemmels-haver	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 60%;">Navn</th><th style="width: 40%;">Fødselsnummer</th></tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">A/L Rykkinn Borettslag II</td></tr> </table>				Navn	Fødselsnummer	A/L Rykkinn Borettslag II	
Navn	Fødselsnummer							
A/L Rykkinn Borettslag II								
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).							
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).							
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).							

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
		14575				14575				14575	
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
6 1	B	47	64	81	B	47	64	101	B	87	68
6 2	B	55	64	82	B	130	64	102	B	95	68
6 3	B	55	64	83	B	55	64	103	B	111	68
6 4	B	130	64	84	B	125	64	104	B	103	68
6 5	B	47	64	85	B	47	64	105	B	103	68
6 6	B	130	64	86	B	125	64	106	B	94	68
6 7	B	55	64	87	B	55	64	107	B	94	68
6 8	B	125	64	88	B	130	64	108	B	86	68
6 9	B	47	64	89	B	47	64	109	B	86	68
7 0	B	125	64	90	B	100	66	110	B	84	70
7 1	B	55	64	91	B	84	66	111	B	87	70
7 2	B	130	64	92	B	111	66	112	B	95	70
7 3	B	47	64	93	B	95	66	113	B	111	70
7 4	B	130	64	94	B	103	66	114	B	103	70
7 5	B	55	64	95	B	103	66	115	B	103	70
7 6	B	125	64	96	B	94	66	116	B	94	70
7 7	B	47	64	97	B	94	66	117	B	94	70
7 8	B	125	64	98	B	86	66	118	B	86	70
7 9	B	55	64	99	B	86	66	119	B	86	70
8 0	B	130	64	100	B	84	68	120	B	84	72
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her:Paal Bergs vei.....

7. Supplerende tekst

Dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted

Halvor Steurholt
Martin Skars

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L Rykkinn Borettslag II v/ A/L Bærum Boligbyggelag, Postboks 9, 1341 Bekkestua		12 20 00

1. Eiendom	Gnr. 93	Bnr. 348	Fnr.	Kommune Bærum
2. Hjemmels- haver	Navn A/L Rykkinn Borettslag II			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). ☐ eller kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

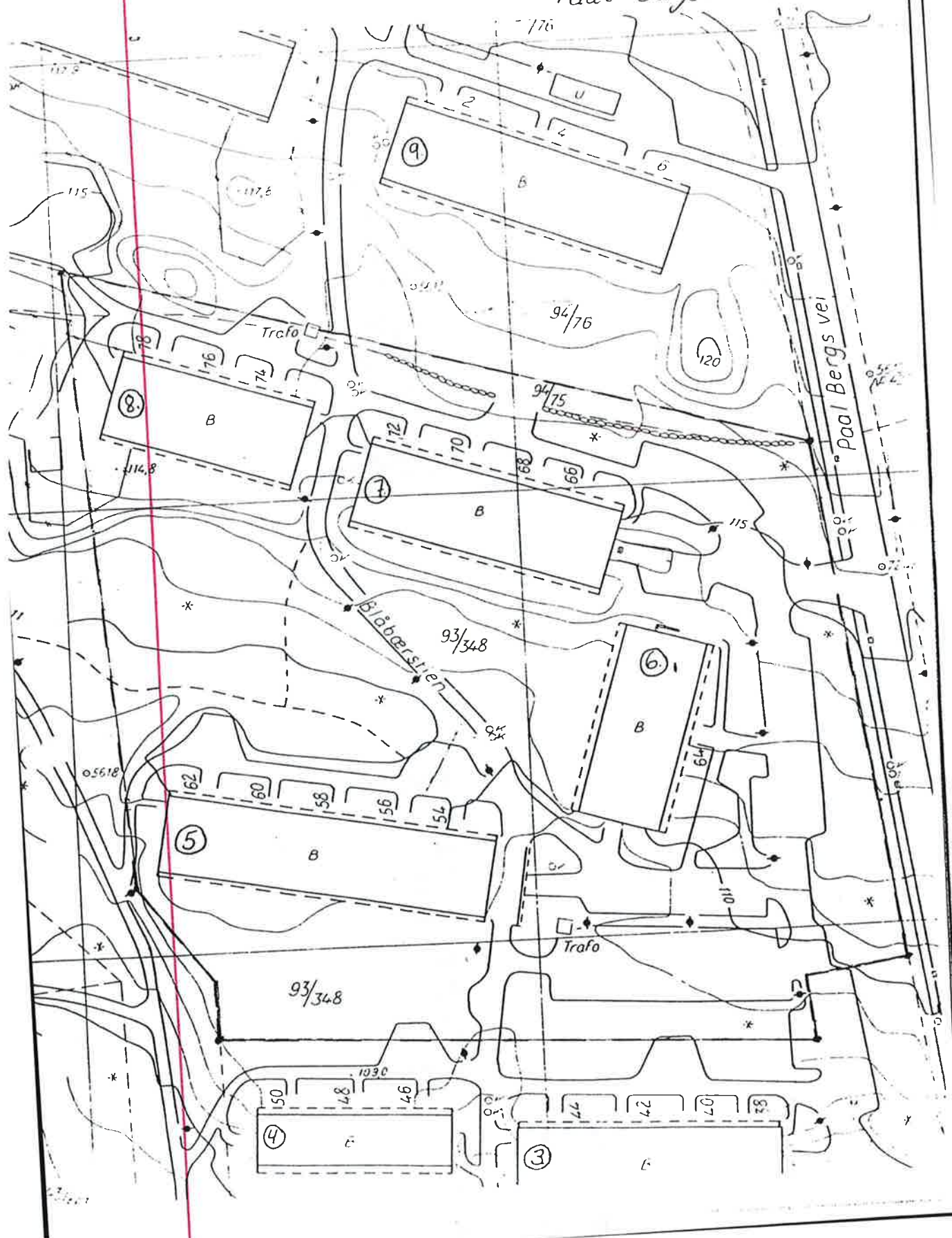
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
121	B	100	72	141	B	87	76	41							
122	B	95	72	142	B	87	76	42							
123	B	111	72	143	B	111	76	43							
124	B	103	72	144	B	103	76	44							
125	B	103	72	145	B	103	76	45							
126	B	94	72	146	B	94	76	46							
127	B	94	72	147	B	94	76	47							
128	B	86	72	148	B	86	76	48							
129	B	86	72	149	B	86	76	49							
130	B	100	74	150	B	84	78	50							
131	B	84	74	151	B	95	78	51							
132	B	111	74	152	B	111	78	52							
133	B	95	74	153	B	103	78	53							
134	B	103	74	154	B	103	78	54							
135	B	103	74	155	B	94	78	55							
136	B	94	74	156	B	94	78	56							
137	B	94	74	157	B	86	78	57							
138	B	86	74	158	B	86	78	58							
139	B	86	74	159	N	113	78	59							
140	B	84	76	160				60							
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner							
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Paal Bergs vei															
7. Supplerende tekst															
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift													
Sted		Halvor Stensholt Martin Skaar													

Tinglysingsstempel

RYKKIN II.

Paal Bergsvei 54-78.

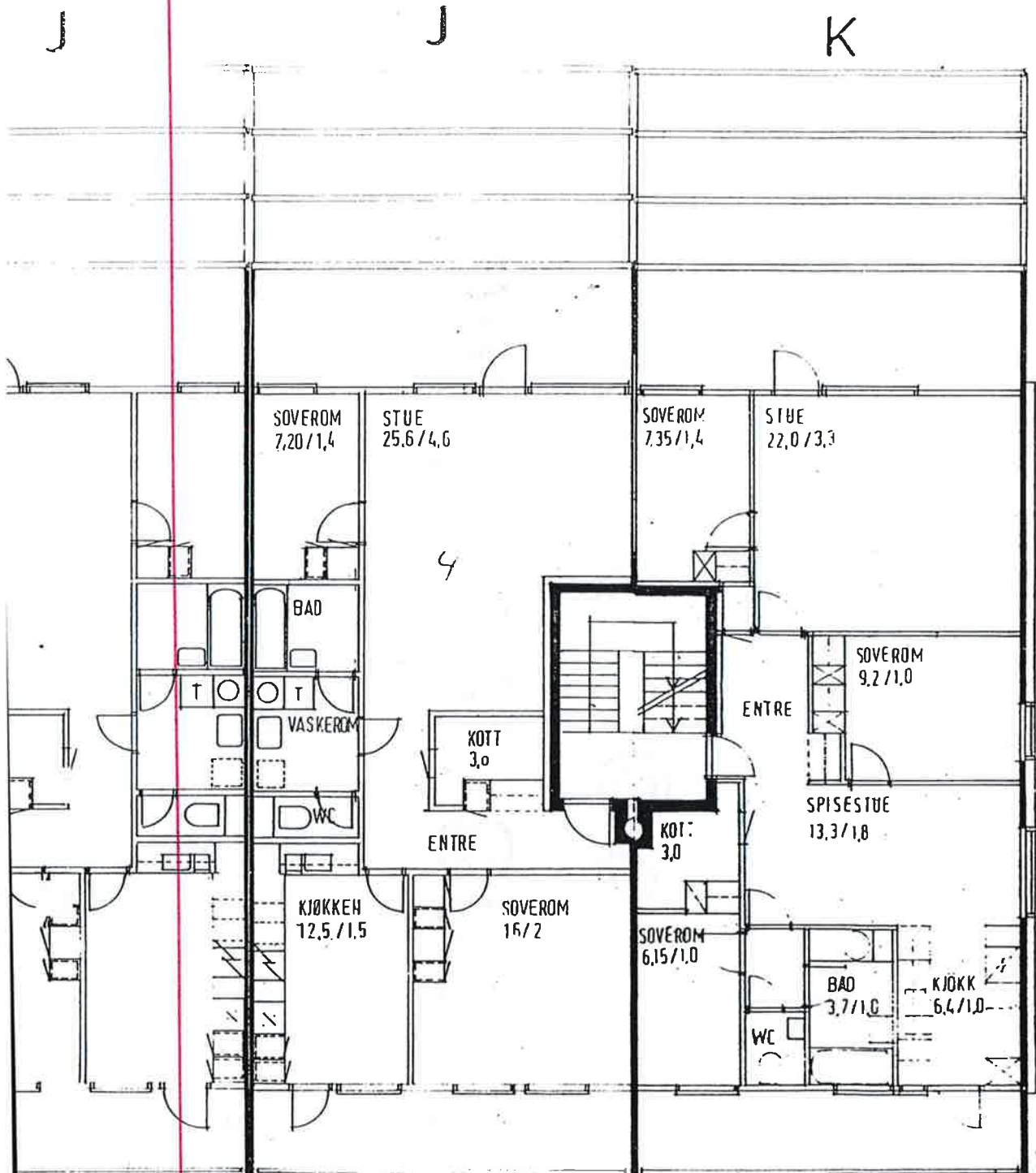


**A.L BÆRUM BOLIGBYGGELAG**FRØYTUNVEIEN 3
POSTBOKS 9, 1341 BEKKESTUA
TELEFON 12 20 00**KONTORTIDER:**Mandag – Fredag 9.00 - 15.00
Lørdager STENGTAD: OPPDELINGSBEGJÆRING – A/L RYKKINN BORETTSLAG II, GNR. 93 BNR. 348 I
BÆRUMVedrørende post 7.1. Garasjer.Garasjeanlegg inngår som del av sameiet.
Fordeling av garasjeplasser følger særskilt fordelingsliste.Følgende seksjoner disponerer ikke garasjeplass: 2, 71, ⁸³~~68~~, 63,
59, 81 73, 97, 138, 130, 141.2. Barnehage.

Belset barnehage i Paal Bergs vei 78, eies av Bærum kommune.

Bærum kommune har tinglyst bruksrett til inngjerdet utendørsareal
samt rett til adkomst.Barnehagen som ligger i underetasjen får et eget seksjonsnummer,
nemlig snr. 159.3. Vaktmesterleilighet.Vaktmesterleiligheten får et eget seksjonsnummer (seksjon nr. 49),
og vil tilskjøtes Rykkinn Boligsameie.4. Det er tinglyst en avtale om bruksrett til 22 parkeringsplasser og
grøntanlegg på eiendommene. Rettighetshaver er A/L Rykkinn
Borettslag I (under oppløsning).5. Pantesikkerhet overfor sameiet.Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser
etter vedtektene, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr.
20.000.- i hver seksjon samt i tilfelle bygningsens
assurans-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett.
Sameiet v/ forretningsførerens forplikter seg til å vike prioritet
for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.H/ Rettighetshaver skrevet 21/788
fra BBL (hjelpeutt)
R.A.

BLOKK NR: 5, 7, 8

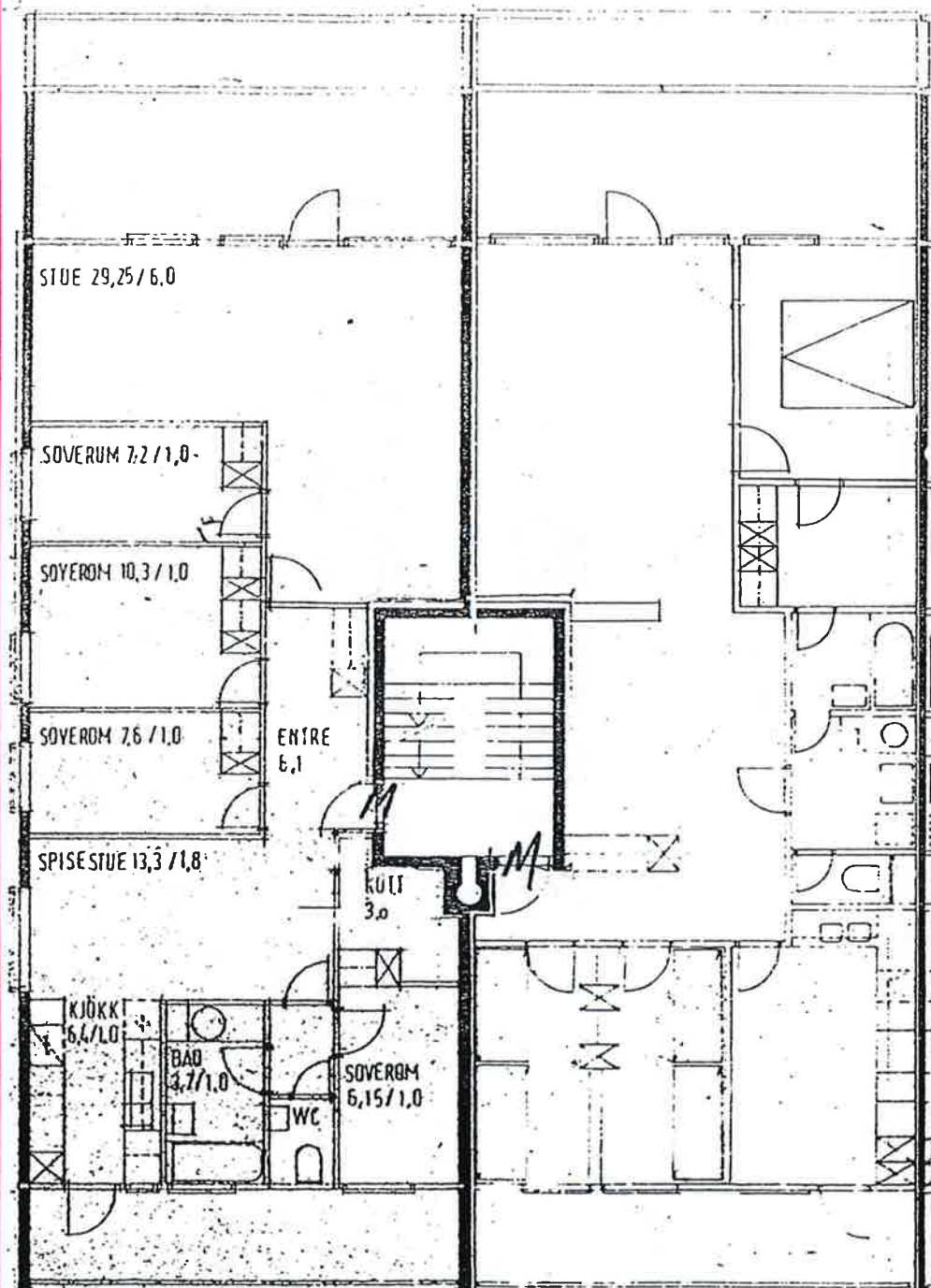


LEILIGHETSTYPE J-SEKSJONENE: 10, 19, 20, 29, 30, 39
40, 49, 99, 108, 109, 118
119, 128, 139, 148, 149, 157.
K-SEKSJONENE: 9, 50, 98, 129, 138, 158

BLOKK NR: 5, 7, 8

S

Q



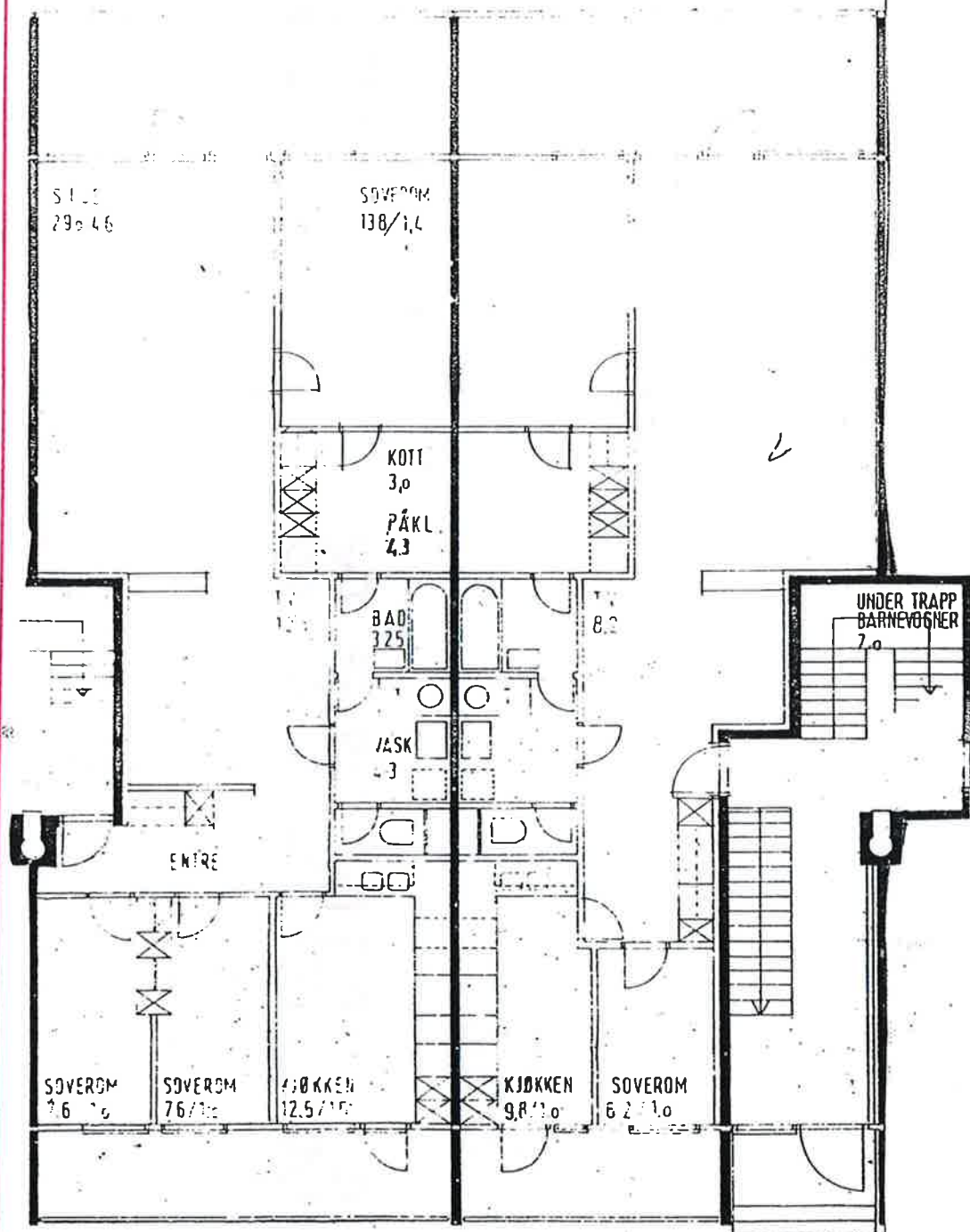
LEILIGHETSTYPE S - SEKSJONENE: 94, 125, 134, 154, 5, 46
Q - 95, 104, 106, 114, 115
124, 6, 15, 16, 25, 26
35, 36, 45, 135, 144, 145
153

BLOKK NR. 5,7,8

A

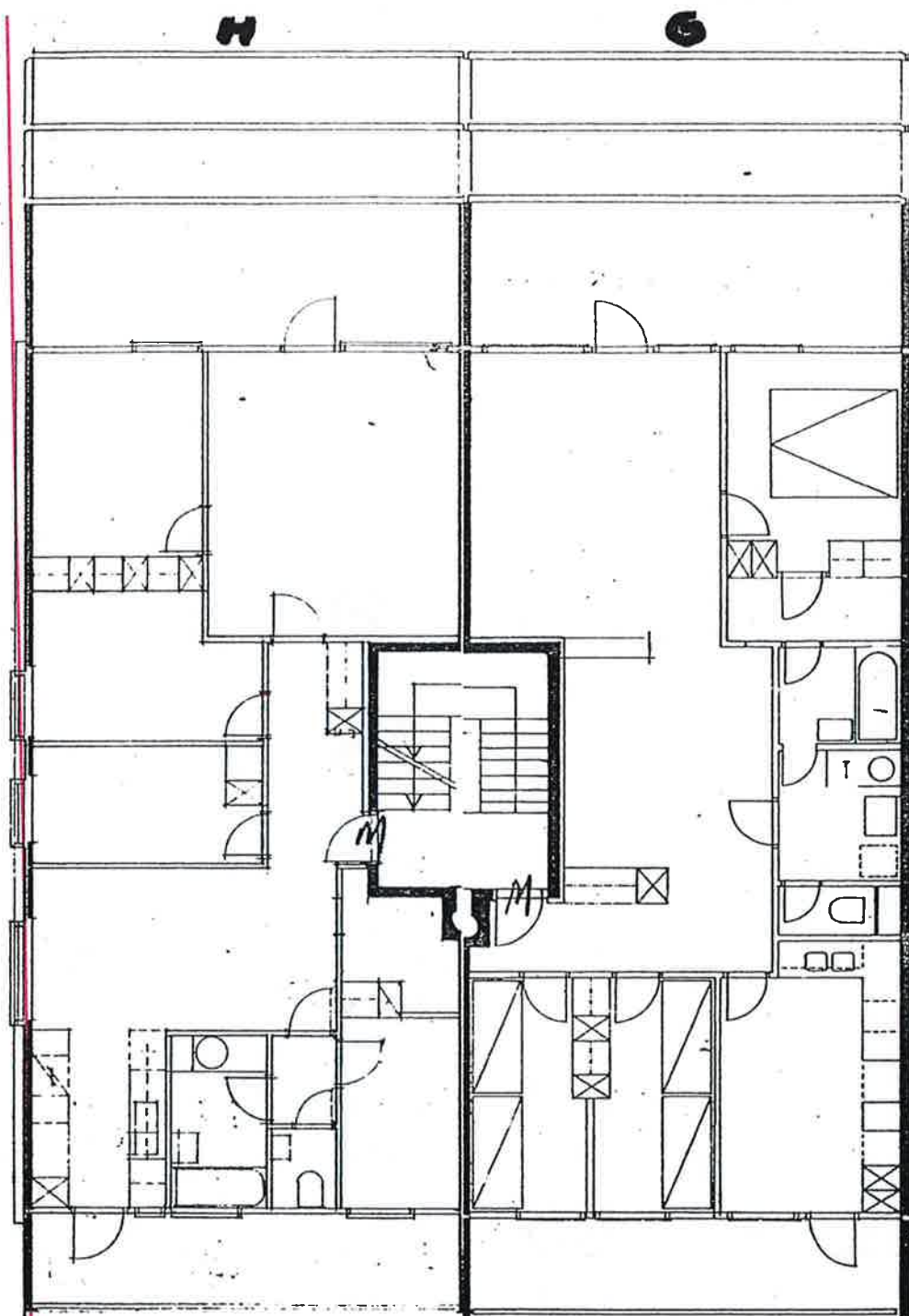
B

7.20



LEILIGHETSTYPE A - SEKSJONENE: 103, 113, 143, 14, 24, 34
 B - : 93, 102, 112, 122, 133, 142, 15, 4, 13, 23, 33, 43

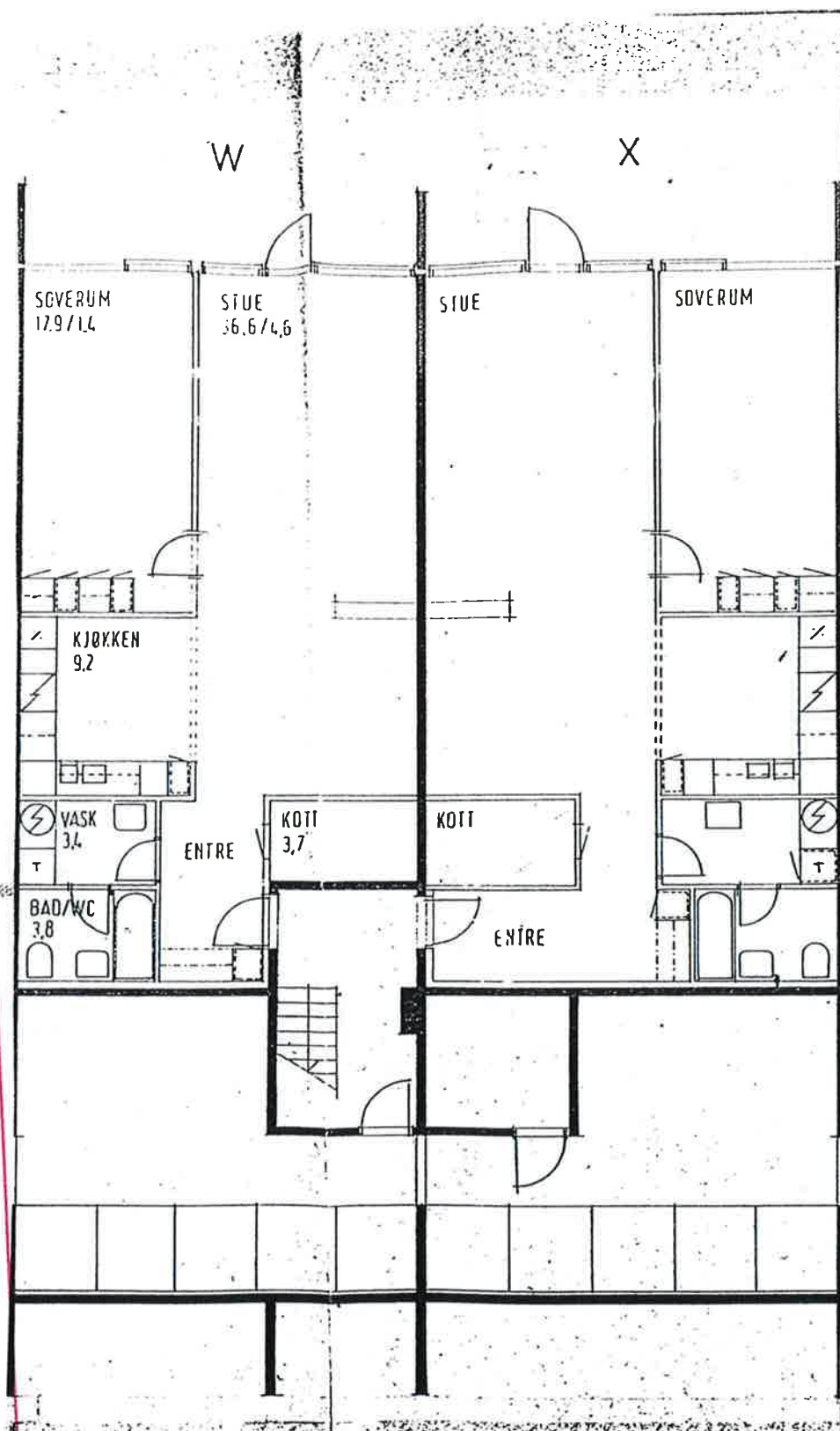
LØKK
e. 5, 7, 8



LEILIGHETSTYPE H - SEKSJONENE : 7, 48, 96, 127,
139, 156

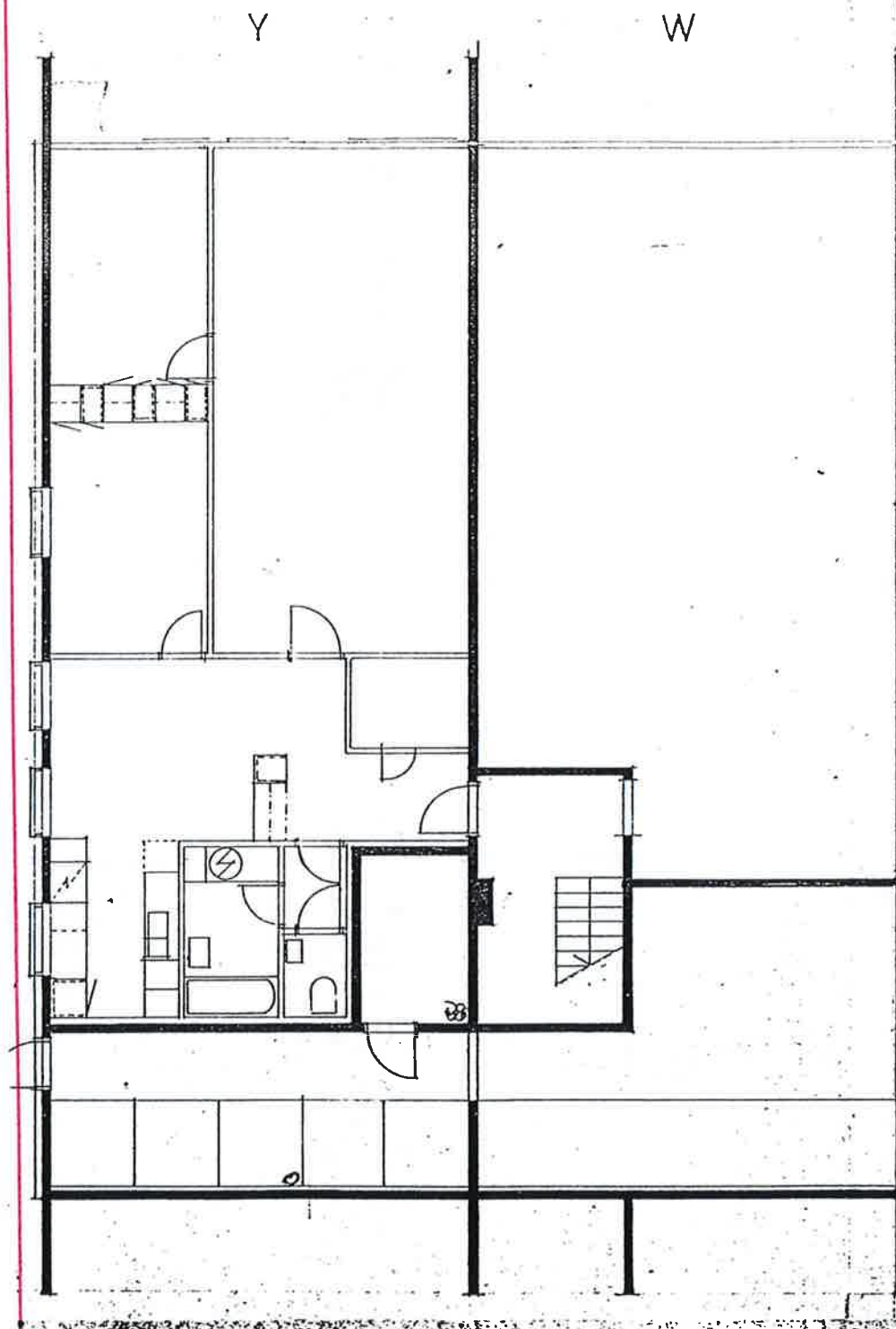
— // — G — // — : 8, 17, 18, 27, 28
37, 38, 47, 97, 106
107, 116, 117, 126
137, 146, 147, 155

3. etasje
R: 7, 8, 5



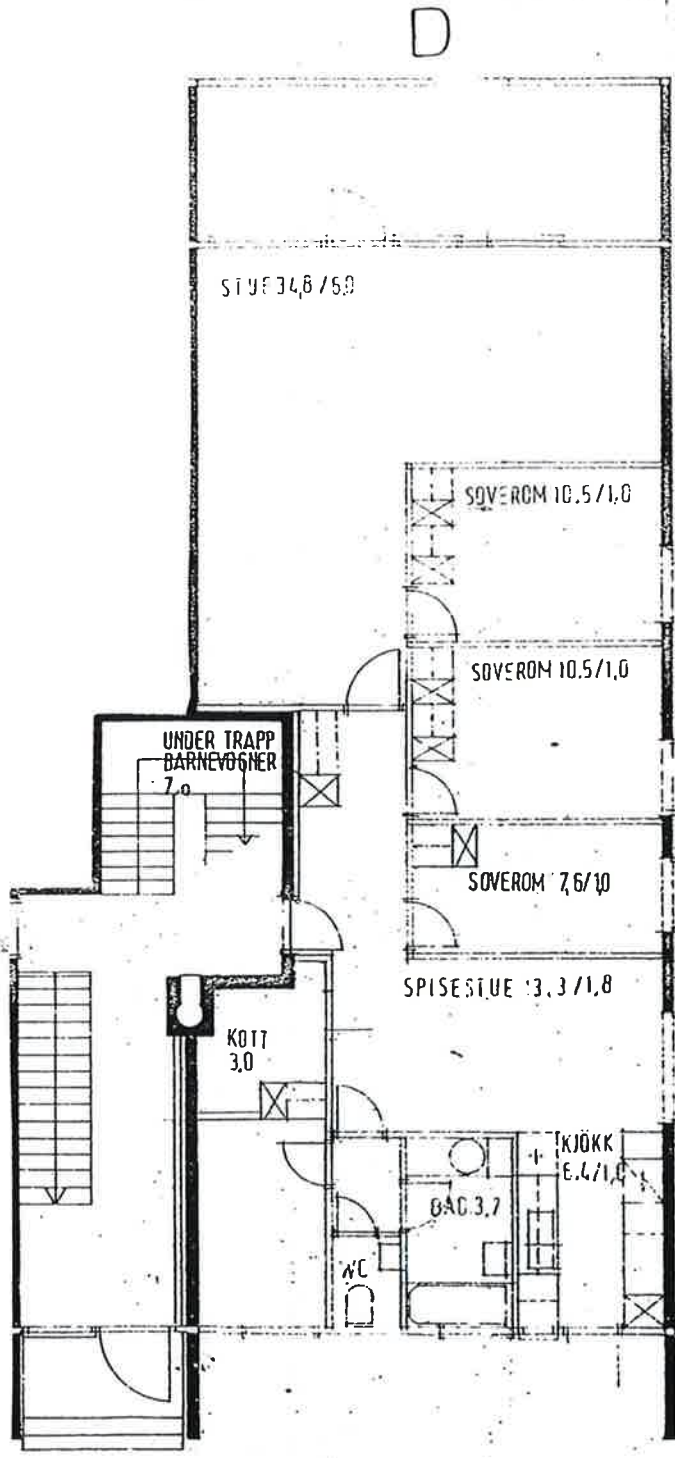
LEILIGHETSTYPE X - SEKSJONENE : 101, 111, 141
121, 221, 321
—— " —— W —— " —— : 91, 100, 110, 120
131, 140, 150
21, " , 21, 31, 41

LOKK
: 7,8,5



LEILIGHETSTYPE Y - SEKSJONENE : 90, 121, 130
1, 42

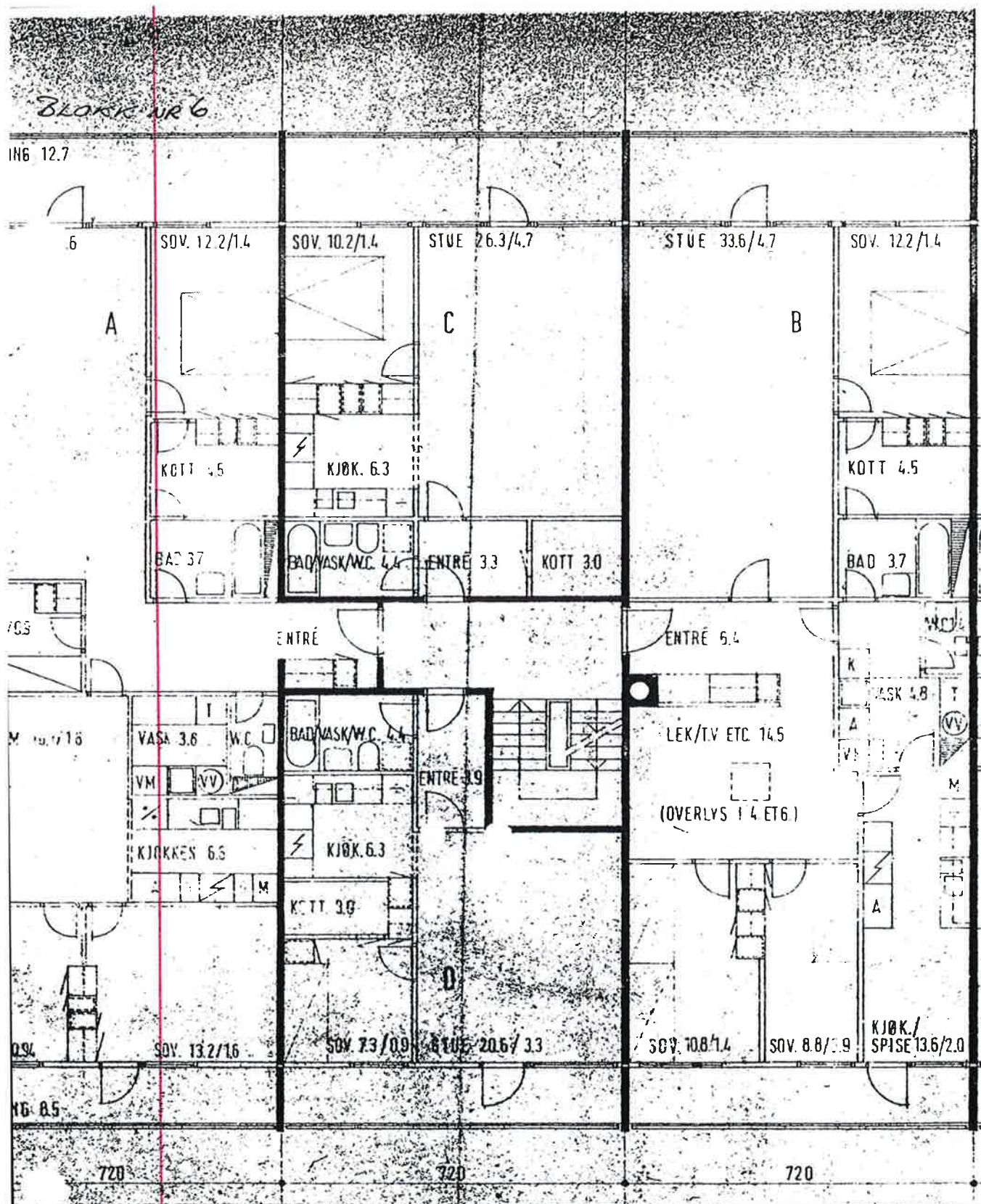
BLOKK
NR: 7,8,5



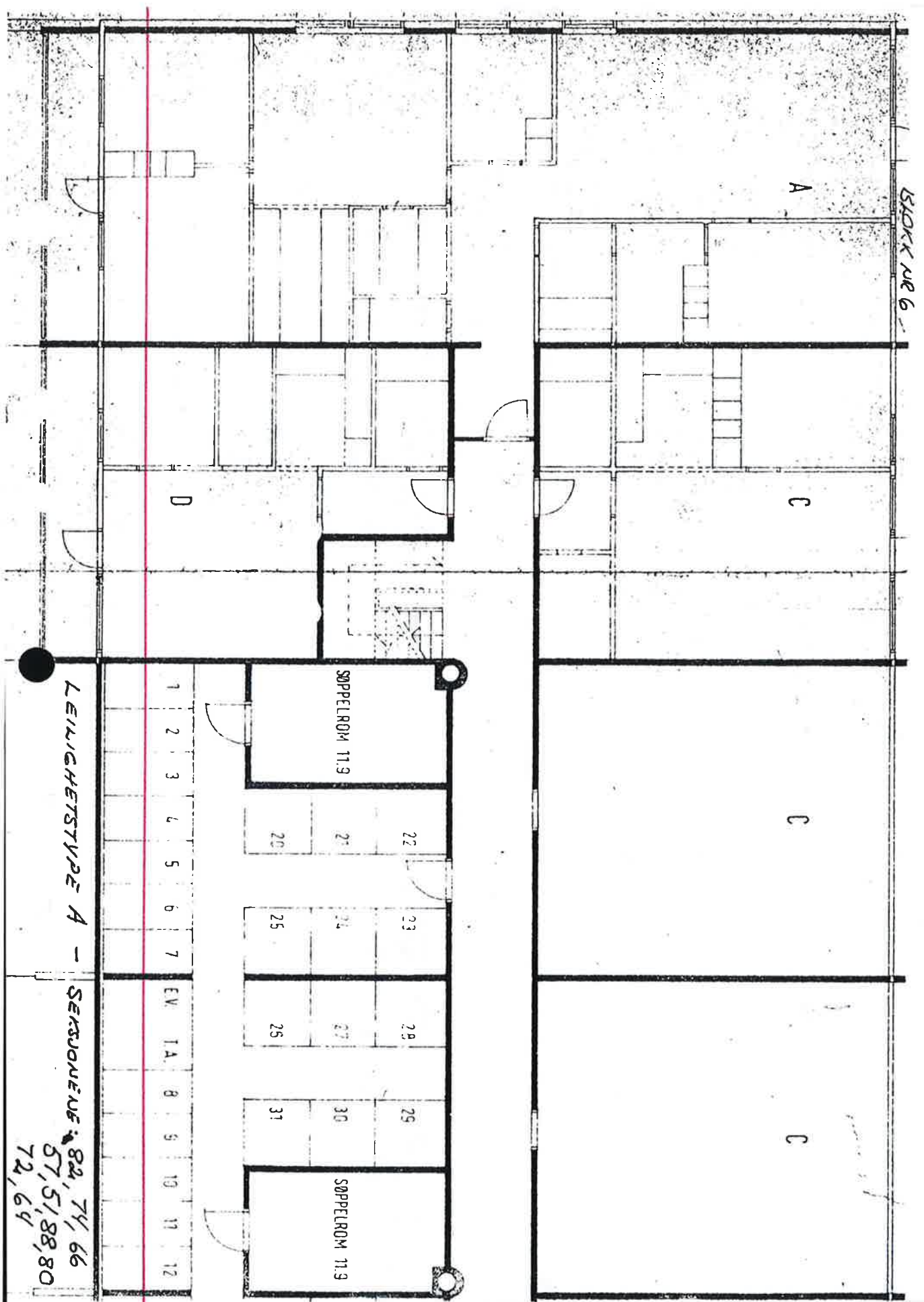
LEILIGHETSTYPE D - SEKSJONENE : 93, 123
3, 44
132, 152

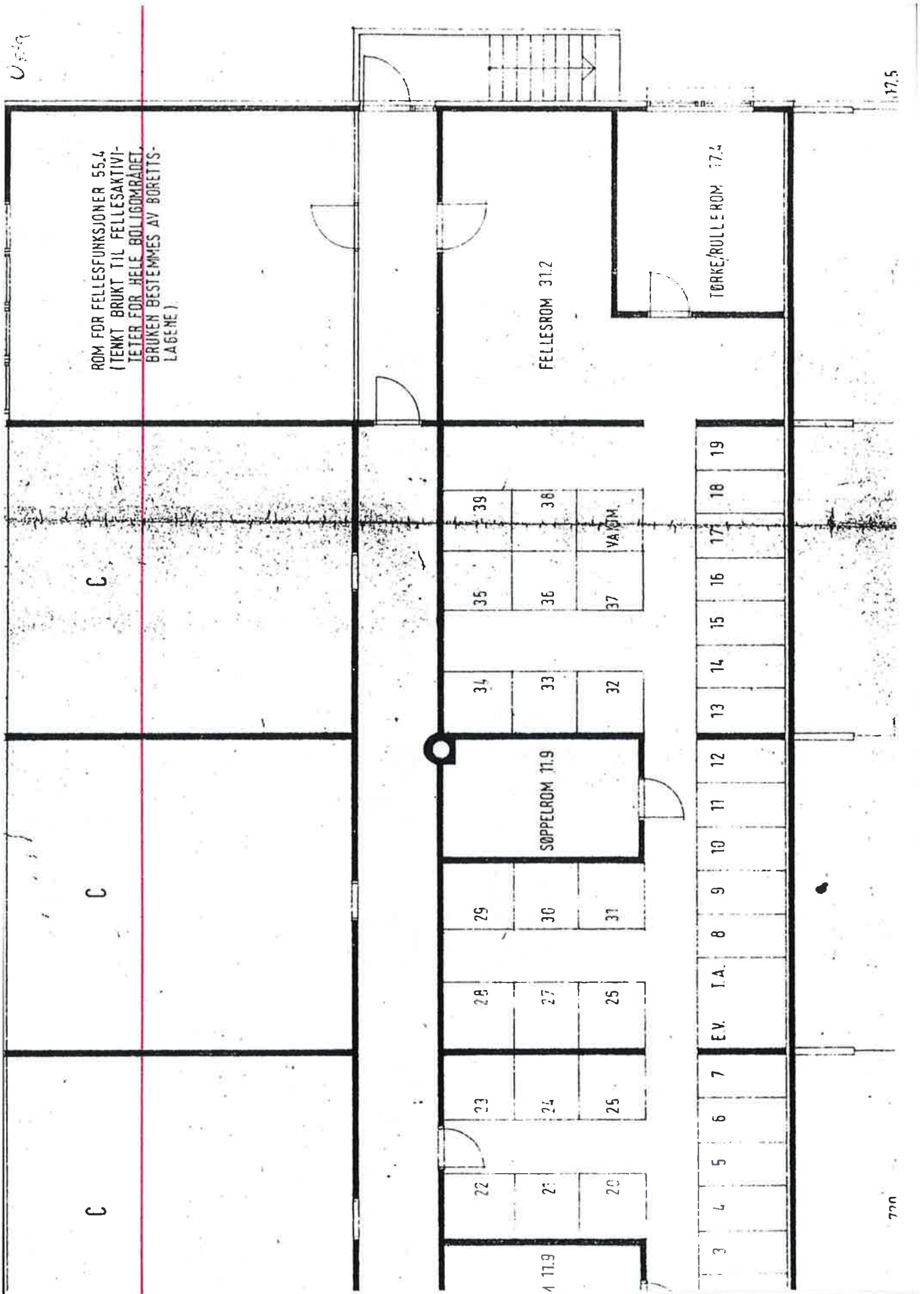
1-10-69
10-9-69
49-69
DATO

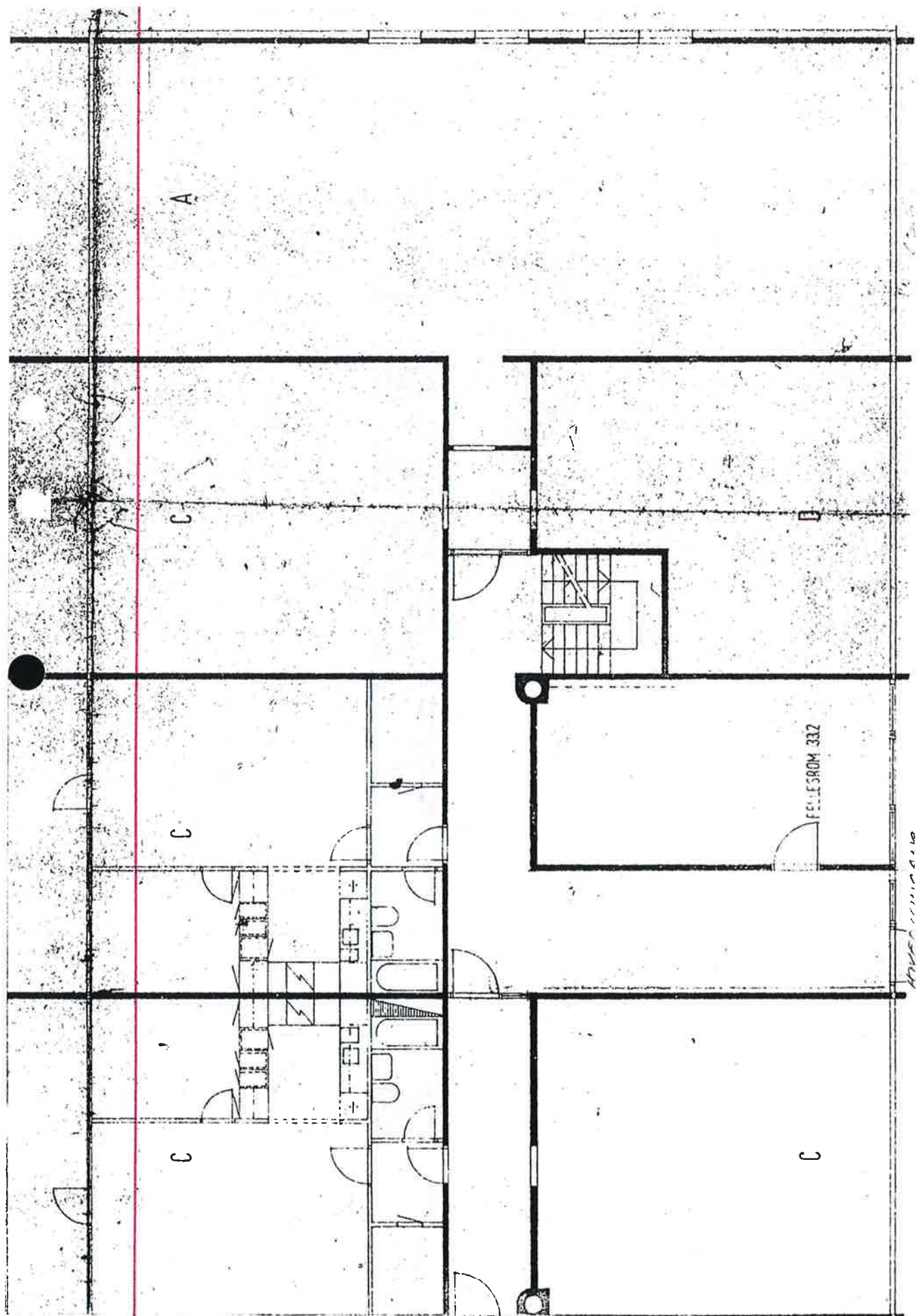
BLC
PLA

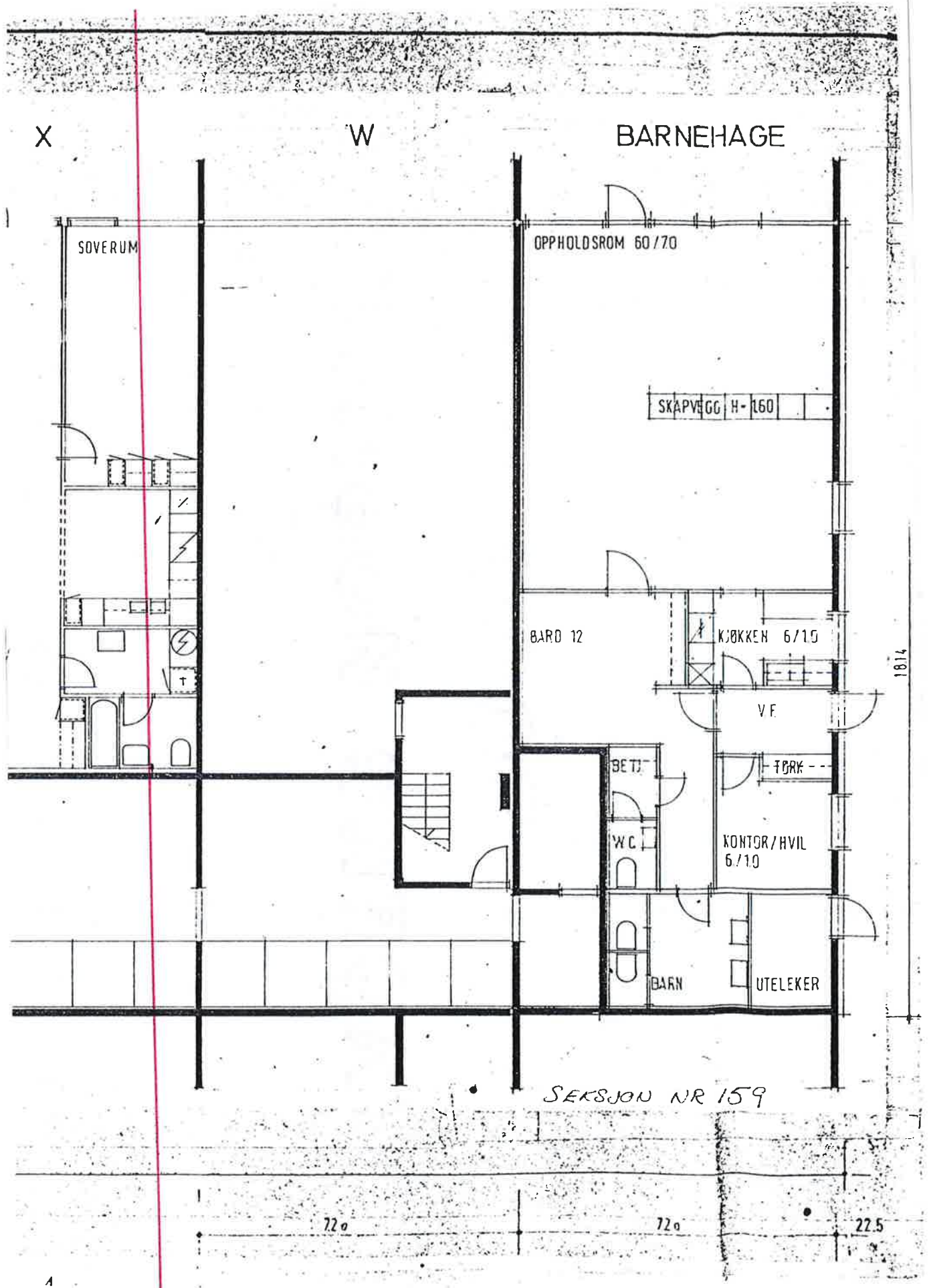


LEILIGHETSTYPE B - SEKSJONENE: 84, 86, 76, 78, 68, 70
 " C - " : 83, 75, 67, 58, 52, 59
 60, 53, 62, 54, 87, 79
 71, 63, 55
 " D - " : 85, 77, 69, 61, 56, 65
 73 81 89











Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0171 (Charlotte Gjeffe)
Vår referanse: 3434605/23607581
Bestilling: C3 2024-04-02 (3) 59

Dato
02.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43577	100	13.12.1988	BEST OM GARASJE/PARKERING URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	93	348	0	101

☐ 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

13.000,88 043577

S K J Ø T E

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

A/L Rykkinn Borettslag II under avvikling skjøter og overdrar med dette eiendommen seksjon 101 av gnr. 93, bnr. 348 i Bærum til

ROBERT HENNING LARSEN

p.nr. 100251 49306

Kjøpesummen, kr 33.890.-, er betalt.

Sameieandelen i bygning og grunn er knyttet til enerett til bestemt bolig og bod samt biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Hjemmelsoverføring kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra bolig-sameiets styre, jfr. Eierseksjonslovens § 12, fjerde ledd, pkt. 3. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Sameiet betinger seg panterett med kr 20 000.- i seksjonen, og i til-felle bygningens assurance-/erstatningssum, som sikkerhet for seksjons-eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett er uten oppstrinnsrett, og viker prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Seksjonseieren er forpliktet til å medvirke til justering av det pante-sikrede beløp i h.t. konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år beregnet fra tilskjøtingsdato. Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav medmindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

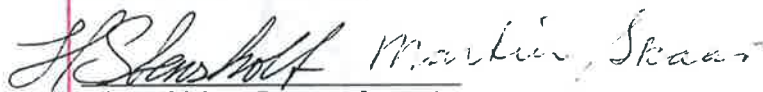
Kjøpere og senere eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Rykk-inn Boligsameie, og er videre forpliktet til å innbetale til sameiet de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av dette.

Eventuell gjenoppbygging av bebyggelse på eiendommen skal skje etter tegninger godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Bærum kommune forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over eiendommen, samt å gi andre slik rett for nødvendig til-knytning. Videre skal Bærum kommune ha rett til å foreta alle nødven-dige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på de offentlige ledninger og kabler innen området, uten andre forpliktelser enn etter graving å gi terrengent en overflatebehandling som såvidt mulig gjenoppretter tid-ligere tilstand. I traséene for eksisterende offentlige ledninger og kabler, må det ikke uten skriftlig samtykke fra vann- og kloakkvesenet eller elektrisitetsverket, gjøres endringer i terrengnivået eller fore-tas en overflatebehandling ved f.eks. helle-legging eller beplantning som kan vanskeliggjøre eller fordyre ved-likeholdet eller reparasjon av ledninger og kabelnett.

Ovennevnte heftelse kan ikke helt eller delvis avlyses uten etter sam-tykke fra Bærum kommune.

Bærum, den 1.12.1988



A/L Rykkinn Borettslag II
(under avvikling)

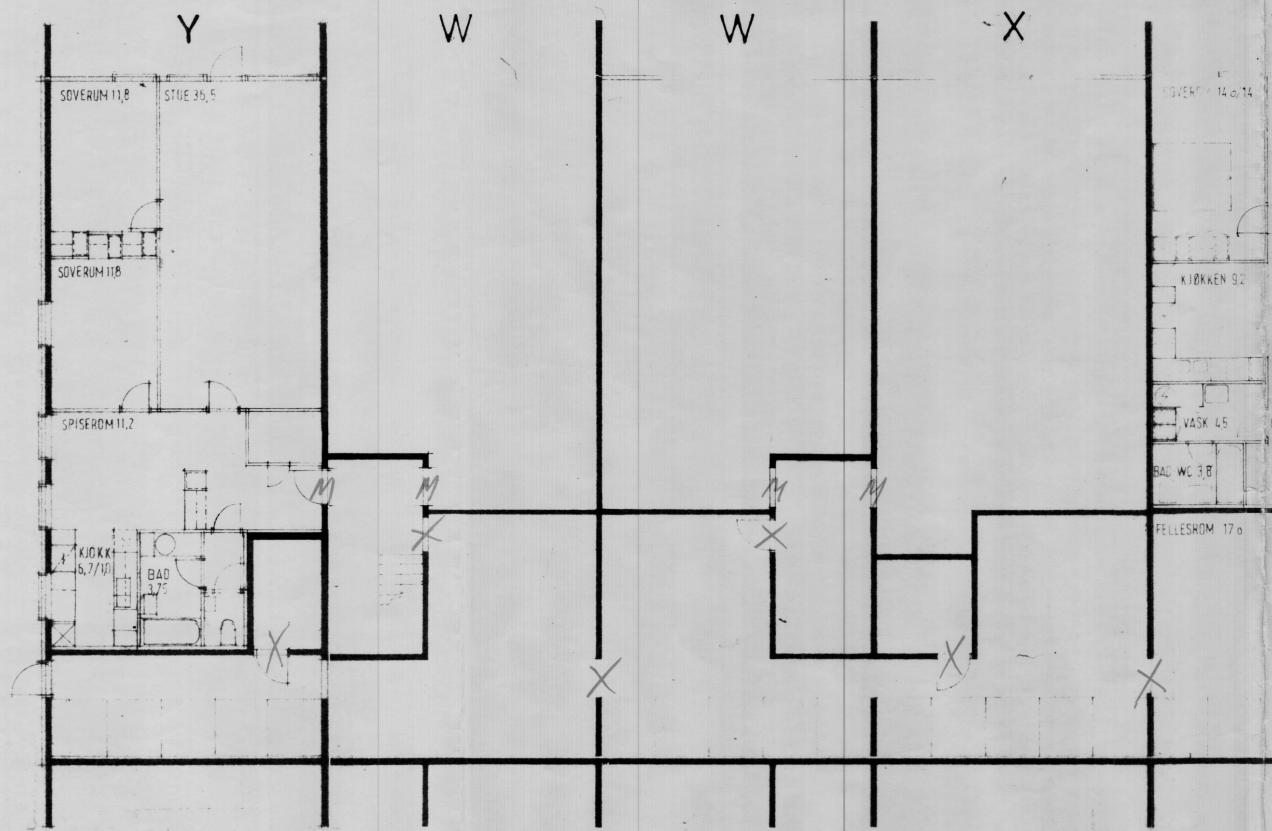
Rett underskrift bekreftes:

RETT KOPI BEKREFTES

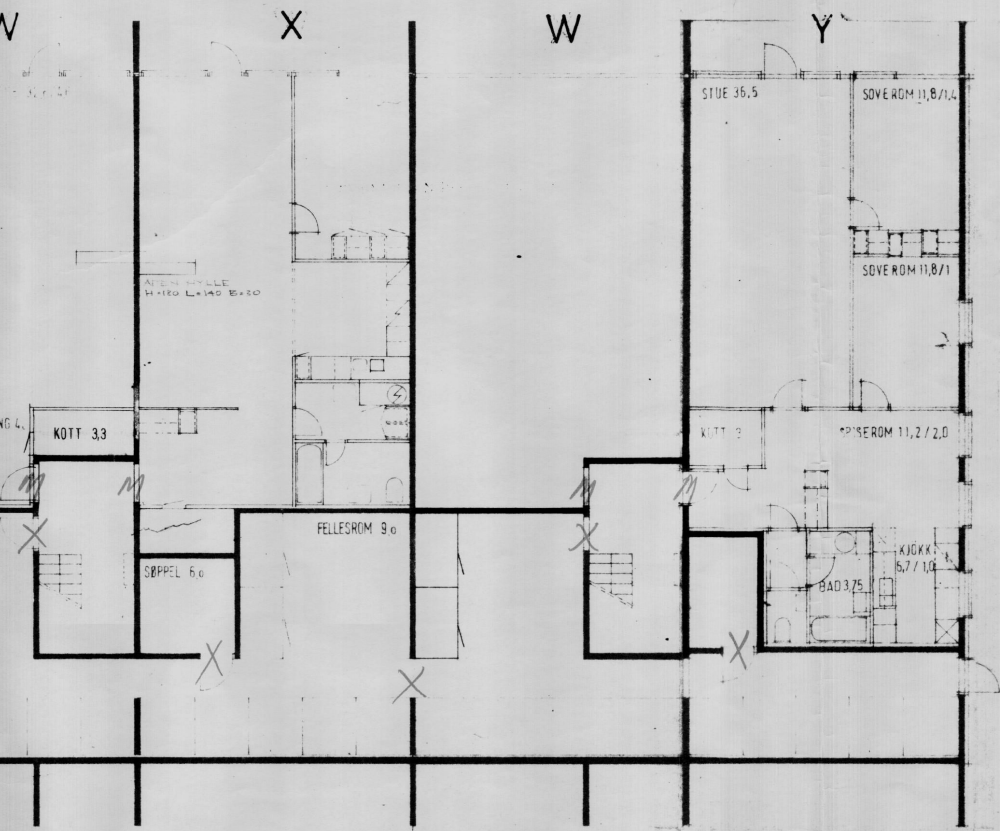
GEORG TRAEHEIM D.Y.
Advokat MNA

Georg Traheim d.y.
advokat

GEORG TRAEHEIM D.Y.
Advokat MNA



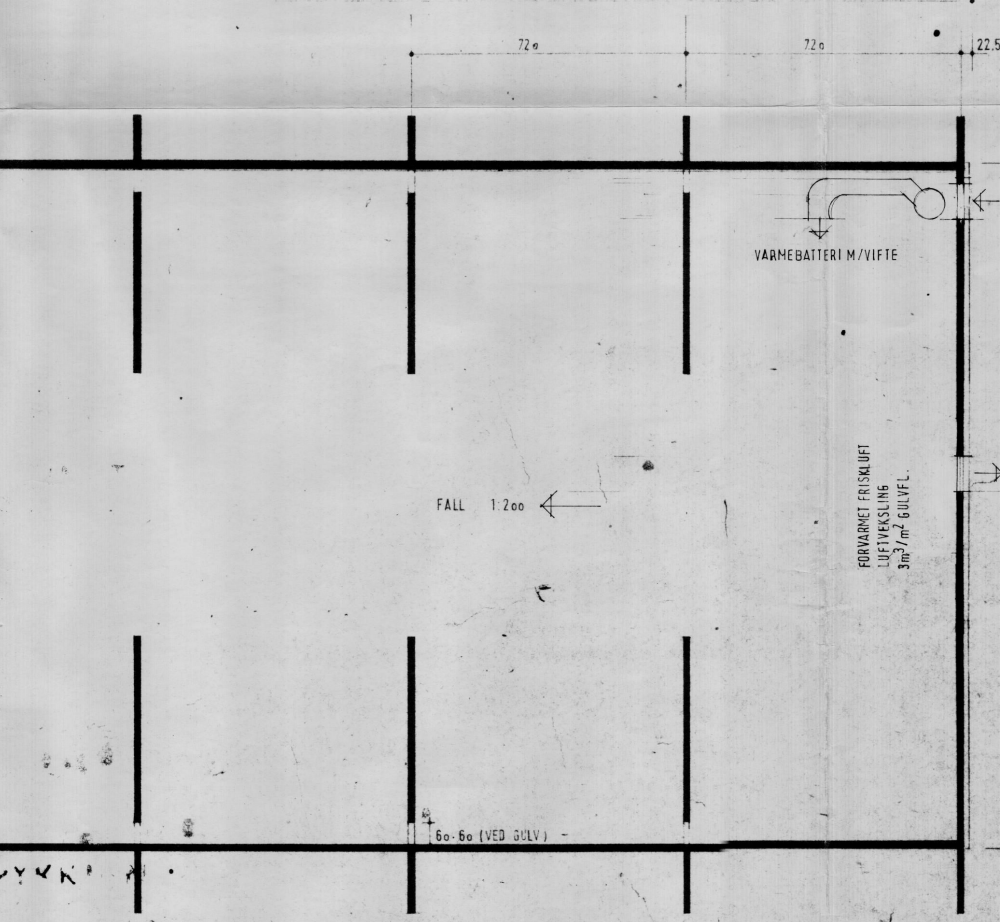
225



PLAN AV UETG

W 4 LEILIGHETER
X 2 LEILIGHETER
Y 2 LEILIGHETER
Z 8 LEILIGHETER

2 ROM
2 ROM
4 ROM



PLAN AV GARÅSJE

PLASS FOR 72 BILER

VARMEBATTERI M/VIFTE

LUFINTAK

NÖDUTGANG

FORVARNET FRISKLUFT
LUFTVEKSLING
3m³/m² GULVFL.

FALL 1:200

60-60 (VED GULV)

Brannv.-reg.
KE 2543-9
1970

Brannv.-reg.
KE 1381-9
1969

Bærum Helseråd
J.nr. 5693-69

Bærum Bygningsskade
J.nr. 969-69
12 SEP 1969

D	
C	
B	
A	
DATO	29-69
REV.	
LUFINTAK, UTELUSS, MÅL VIPPED RENT 20 TL 8+10.	
BLOKK 7 PLAN AV GARÅSJE + UETG	
TERRASERT BLOKK TB 41-G	

RYKKINN I
KVARTALENE P.R & T
SELVAAG-BYGG
11-9-69
1:100 TEGN. NR. 124 0-27
HUS NR.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Paal Bergs vei 68, 1348 RYKKINN

 BÆRUM kommune

 gnr. 93, bnr. 348, snr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 13.04.2024

Oppdragsnr.: 13724-1565

Referansenummer: AL8414

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen

Uavhengig Takstingeniør

stian@bagroen.no

957 59 256



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Brann og lydklassifisert entrédør.
Terrasse ut fra stuen på ca. 15 m².
Terassebord i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv med laminat og parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater, tapet/strie og panel.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Betongdekke som etasjeskiller med antatt oppforet tilfarergulv i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Fliser på vegg.
Himling med malte flater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Høyskap.
Benkeplate i laminat med underskap.
Dusjhjørne med foldedører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til mekanisk sentralstyrt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert på badet.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Avløprør i plast.

Mekanisk sentralstyrt ventilasjon.

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Automatsikringer og skrusikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

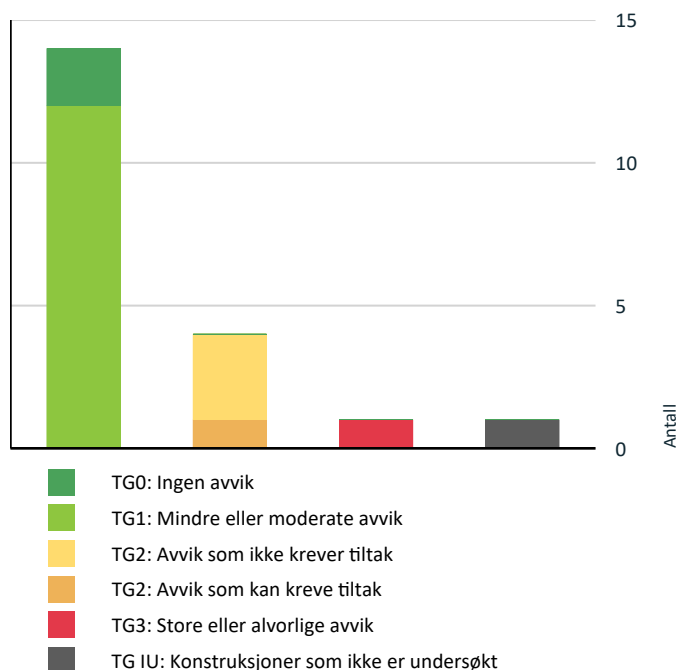
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke forevist.

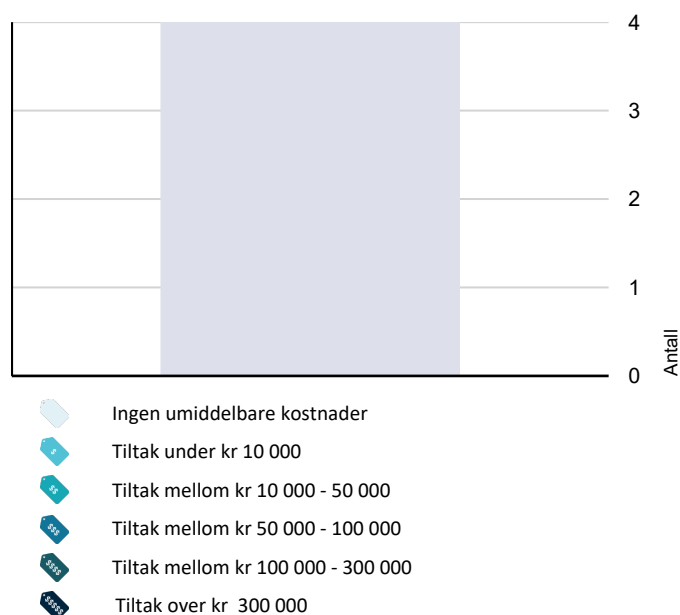
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen på ca. 15 m².
Terassebord i tre.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med laminat og parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater, tapet/strie og panel.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett på soverom har en del slitasje.

Det er stedvis påvist knirk i gulvene.
Dette er vanlig for gulv at noe knirking og knirk kan forekomme, da materialet kan reagere på endringer i temperatur og fuktighet ved å utvide og trekke seg sammen.
Det er verdt å merke seg at ujevnt underlag ofte er årsaken til knirking i gulvet.

Noen overflatene i bygget har opprinnelse fra eldre dato/byggeår, og det må derfor forventes aldringsslitasje. Det er viktig å erkjenne at disse overflatene ikke kan sammenlignes direkte med nyere overflater når det gjelder utseende og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller med antatt oppforet tilfarergulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 35 mm gjennom hele rommet i stuen og ca. 20 mm på 2 meter i soverommet.

Det ble benyttet laser hvor to rom i hver etasje ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Krypkjeller

Ingen krypkjeller under leiligheten, men felles garasjeanlegg under leiligheten, opplyser eier.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet ble pusset opp i 2015.
Det foreligger FDV dokumentasjon fra firmaet som utførte arbeidene.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke vurdert på tilstand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Høydeforskjell er målt til ca. 20 mm.

I tillegg er det montert en list på gulvet under dusjdører som gjør at lekkasjevann utenfor dusjen vil bli hindret å lede mot sluk, høydeforskjell mellom list og gulv ved dørterskel er ca. 0 mm.

Det er mindre enn 1:100 fall på deler av gulvet. Målt ca. 10 mm på en lengde på ca. 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vær oppmerksom ved en evt lekkasje. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt i dette tilfelle da badet fungerer ved normalt bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig membran under slukets klemring.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett.

Servantinnredning med underskap.

Overskap med speil.

Høyskap.

Benkeplate i laminat med underskap.

Dusjhjørne med foldedører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.

Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra entré, mot dusjen.

Målingen gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tetthet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til mekanisk sentralstyrt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i rør i rør.

Fordelerskap for vannrør er plassert på badet.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

I et rør-i-rør-system består rørføringen av både et indre og et ytre rør, i tillegg til et fordelerskap. Det indre røret leder vannet, mens det ytre røret omslutter det for beskyttelse. Hvis det indre røret blir skadet, vil det ytre røret fange opp lekkasjevannet, noe som hindrer vannskader.

Ved eventuelle lekkasjer skal lekkasjevannet ledes ut av fordelerskapet og til sluket. For at systemet skal fungere korrekt, er det viktig å montere tettemuffer. Disse mufferne sørger for at eventuelt lekkasjevann ledes ut andre steder enn i skapet, og reduserer dermed risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler tettemuffer under kjøkkenbenk.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Rehabilitering av avløpsrør gjøres av RK Rørfornyng i hele sameiet i 2024. Denne leiligheten og oppgaven ble ferdig februar/mars 2024, opplyser eier.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk sentralstyrt ventilasjon.
Tilluft via ventiler i vinduer og vegger.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plassert på badet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer og skrusikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Det ble registrert en kombinasjon av nye og eldre elinstallasjoner.

Eier opplyser:

Ørnulf Wiig Installasjon byttet ut sikringsskap og la nye stikk-kontakter i stue i 2004/5. Jordet stikkontakt ute ble montert i tilknytning til at ny markise ble satt opp i 2012. Det ble gjort av elektriker firma, men husker ikke navn.

Downlights i stue ble lagt opp i forbindelse med oppussing i 2021 (Tømrermester Frode Henriksen).

Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på anlegg, anbefales det en utvidet gjennomgang av det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Etter 2003 har kun elektriker forestått utbedringer på el-anlegg. (utekontakter, nye strømpunkter stue og anlegg bad).
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Nei, siste tilsyn var i 2014, ingen avvik.
Har ikke dokumentasjon, men ingen anmerkninger annet enn at ett lokk over en lednings boks måtte skrus til. Ble rettet av J&R Rosenlund.

Det er laget lysbokser for downlights i stuetaket etter det.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	88			88	15		88
Underetasje		2		2			2
Underetasje		2		2			2
SUM	88	4			15		92
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Bod , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom		
Underetasje		Bod på terrassen på ca. 1,5 kvm.	
Underetasje		Leiligheten har også en bod på ca. 1,5 kvm.	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde i stuen er ca. 2,39 meter.

I tillegg leier eier en bod på ca. 5,5 kvm i underetasjen, som er leid fra sameiet. Eier opplyser at man kan søke om å videreføre leieavtalen. Kontakt selgeren/megleren for ytterligere informasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke forevist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Kristin Høiby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	348		101	0 m ²	Ikke relevant.	Ikke relevant
Adresse							
Paal Bergs vei 68							
Hjemmelshaver							
Høiby Kristin							

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AL8414>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240171
Adresse	Paal Bergs vei 68		
Postnr.	1348	Sted	Rykkinn
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Protector forsikring	Polise/avtalenr 3441609
Selger 1 Fornavn	Kristin	Etternavn	Høiby

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER
EIENDOMMER

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Bygg/tømrermester Frode Henriksen, Hyggen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget terrasseplattning, 2015

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

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

Firmanavn

Aktiv ventilasjon. Byggmester Henriksen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installasjon av kontrollsystem for felleseiet sitt ventilasjonssystem, ansvarlig Rykkinn boligsameie. I forbindelse med oppussing av stue ble det montert downlights i taket.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar kontroll av el-anlegg fra El-tilsynet. Tror det var i 2015. Ingen merknader

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Pågående rørfornyingsarbeider vil kunne medføre noe økt husleie.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Alle vinduer, terrassedør og ytterdør ble skiftet i 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sandvika Eiendomsmegling AS
v/Charlotte Gjefle

Sandvika, 03.04.24
Vår ref.: 21/101

**AD. SALG AV LEILIGHET I PAAL BERGS VEI 68, 1348 RYKKINN,
RYKKINN BOLIGSAMEIE, ORG.NR: 975 488 977, SNR. 101
EIER(E): Kristin Høiby**

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

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	4 126,-
grunnkostnad	kr	2 856,-
avdrag fellesgjeld	kr	534,-
renter fellesgjeld	kr	611,-
garasje	kr	125,-

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

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	20 430,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	190 388,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	130 560,-
Klient fellesgjeld ajourført	kr	30 909 387,-
Klient fellesgjeld pr 31.12.23	kr	21 260 164,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907062265, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.04.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 03.04.2024: 8 191 199

Andel av saldo: 50 310

Første termin/første avdrag: 05.02.2022 (siste termin 05.01.2032)

Lånenummer: 94907068824, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.04.2024: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 290

Saldo per 03.04.2024: 12 817 527

Andel av saldo: 78 725

Første termin/første avdrag: 05.06.2023 (siste termin 05.05.2048)

Lånenummer: 94907073585, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2024: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 359
Saldo per 03.04.2024: 9 989 052
Andel av saldo: 61 353
Første termin/første avdrag: 05.03.2024 (siste termin 05.02.2054)
Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441609

Festeavtale: Nei

Parkering: Se vedtekter §2

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

Søknad om godkjenning av ny(e) sameier(e) sendes til styrets leder Benny Nymark, rykkinnbs.styret@gmail.com, samt til ABBL på eierskifte@abbl.no.

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

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 500,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

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

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Åse Jensen** i ABBL.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Rykkinn Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie

Tid: Mandag 18.09.2023 kl. 18:00

Sted: Rykkinn seniorsenter

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg av styremedlemmer

3 Rehabilitering av avløpsrør

Med vennlig hilsen
Rykkinn Boligsameie
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ekstraordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie

Tid: Mandag 18.09.2023 kl. 18:00 Sted: Rykkinn seniorsenter

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT:

Eier av boligen gir herved fullmakt til:..... å møte på ekstraordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ekstraordinært årsmøte?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Benny Nymark.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjent.

2. Valg av styremedlemmer

1 styremedlem

1 varamedlem

Styret ønsker forslag på kandidater. Send gjerne forslag til styret. e-postadresse: rykkinnbs.styret@gmail.com

Astrid Hagen har meldt seg som kandidat til vervet som styremedlem.

Marianne Lindahl har meldt seg som kandidat til vervet som styremedlem.

Toril Gildseth har meldt seg som kandidat til vervet som vara.

3. Rehabilitering av avløpsrør

Vi har tidligere informert om at det er behov for rehabilitering av avløpsrørene ettersom de er fra byggeår 1971.

Det ble foretatt videokontroll i 2022. Slik det ser ut foreløpig kan det trekkes strømpe i alle avløpsrørene.

Lasse Mørk fra ABBL kommer og informerer om arbeidene og kostnadsrammen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 10 millioner kroner for å finansiere nødvendig rehabilitering av avløpsrørene. Lånet tas opp med 30 års nedbetaling.

Med vennlig hilsen
Rykkinn Boligsameie
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie mandag 18.09.2023 kl. 18:00 - Rykkinn seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styremedlem Toril Gildseth.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 28 seksjonseiere og 7 fullmakter, tilsammen 35 stemmeberettigede som registrerte seg. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Jo Sigurd Eriksen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Valg av styremedlemmer

1 styremedlem

1 varamedlem

Astrid Hagen har trukket sitt kandidatur til vervet som styremedlem.

Marianne Lindahl har meldt seg som kandidat til vervet som styremedlem.

Toril Gildseth har meldt seg som kandidat til vervet som vara.

Vedtak:

Marianne Lindahl ble valgt som styremedlem.

Toril Gildseth ble valgt som varamedlem.

Begge kandidater ble enstemmig godkjent.

3. Rehabilitering av avløpsrør

Vi har tidligere informert om at det er behov for rehabilitering av avløpsrørene ettersom de er fra byggeår 1971.

Det ble foretatt videokontroll i 2022. Slik det ser ut foreløpig kan det trekkes strømpe i alle avløpsrørene.

Lasse Mørk fra ABBL kom og informerte om arbeidene og kostnadsrammen. Det vil bli innkalt til beboermøte før igangsetting av arbeidet.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 10 millioner kroner for å finansiere nødvendig rehabilitering av avløpsrørene. Lånet tas opp med 30 års nedbetaling. Vedtaket ble enstemmig godkjent.

Protokoll ekstraordinært møte for Rykkinn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Toril Irene Gildseth (sign.)	19.09.2023
Protokollvitne	Jo Sigurd Eriksen (sign.)	19.09.2023

Rykkinn Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie

Tid: Torsdag 11.05.2023 kl. 18:00

Sted: Seniorsenteret. Adresse Hugins vei 9, 1349 Rykkinn

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Forslag fra Maria Anna Kwiatkowska om å avslutte tilbudet om container

6 Forslag fra Stine Thorbech og Henrik Oswald om endring kompensasjon vinduer og dører

7 Budsjett for 2023

8 Valg

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av medlemmer til miljøkomité

8.5 Valg av valgkomité

8.6 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen

Styret Rykkinn Boligsameie 02.05.2023

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie

Tid: Torsdag 11.05.2023 kl. 18:00

Sted: Seniorsenteret. Adresse Hugins vei 9, 1349 Rykkinn

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ordinært årsmøte?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Ordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Regnskap for 2022 viser et overskudd på kr 1 285 074,-
Overskuddet foreslås overført til udekket tap

Forslag til vedtak: Regnskap 2022 godkjennes

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 230 000,- til intern fordeling.

5. Forslag fra Maria Anna Kwiatkowska om å avslutte tilbudet om container

Det foreslås å avslutte tilbudet om container for avfall med virkning fra 1 juni 2023. Tjenesten benyttes av en liten del av beboere. Både kostnaden og bemanning kan brukes til andre oppgaver.

Forslag til vedtak: Avslutte tilbudet med virkning fra 1 juni 2023.

6. Forslag fra Stine Thorbech og Henrik Oswald om endring kompensasjon vinduer og dører

1 Kompensasjonsordning vinduer og dører

Det foreslås en ny kompensasjonsmodell for seksjonseiere som har vært pålagt av styre å skifte vinduer og dører for egen regning til tross for at dette har vært sameiets ansvar. Styrets kompensasjonsmodell fra årsmøtet 2022 tar høyde for en levealder på vinduer/dører på 25 år men de nye vinduene som beboere vil få har en levetid på minst 40 år ifølge Nordan. Dette er en vesentlig lenger levetid enn den som ble oppgitt i modellen som styret la frem.

Seksjonseiere som har vært pålagt å skifte vinduer for egen regning er med på å betale kostnaden for de som skifter ut vinduer og dører som er eldre enn 2010. Beboerne bør derfor kompenseres uten fratrekk av alder og den påståtte prisstigningen til styret. Vi mener dette er rettferdig med tanke på at beboere har vært pålagt å gjøre utskifting selv av styret, selv om det etter lov og vedtekter er sameiet sitt ansvar. Seksjonseier har dermed hatt kostnader ved innkjøp av vindu/dør som privatperson og kostnaden med utskiftingsjobben.

Forslag til vedtak:

Seksjonseiere kompenseres fullt ut for sine utlegg til nye vinduer og dører uten fratrekk av alder og uten påstått prisstigning fra sameiets innkjøpspris.

2. Kompensasjonsordning vinduer og dører

Dersom forslag 1 ikke får flertall så skal det stemmes over forslag 2.

En mer rettferdig ordning for beboere vil være å ikke ta høyde for den påståtte prisstigningen til styret i kompensasjonsmodellen. Beboere har vært nødt til å betale en høyere pris for utskifting av vinduer/dører, uten kvantumsrabatt i tillegg til at de selv har tatt kostnaden for utskiftingsjobben, selv om det etter lov og vedtekter er sameiet sitt ansvar. Vi foreslår en kompensasjonsmodell hvor justeringen av alder tar utgangspunkt i vinduenes faktiske levetid på 40 år og uten styrets påståtte prisstigning.

Forslag til vedtak:

Seksjonseiere kompenseres med fratrekk av alder som tar høyde for 40 års levetid og uten påstått prisstigning fra sameiets innkjøpspris.

Forslag til vedtak: Årsmøte tar stilling til forslagene. Et vedtak krever alminnelig flertall.
Skulle saken bli vedtatt må årsmøte ta stilling til finansiering. Det vil være nødvendig med et låneopptak knyttet til merkostnader og eventuelt høyere kompensasjon inntil 6 mill. med 25 års nedbetaling.

Styrets innstilling: Styret er negativt til forslaget fra seksjonseier.
Saken ble enstemmig vedtatt på årsmøte 2022 at seksjonseiere som har skiftet ut vinduer og dører de siste 12 årene kompenseres for dette i henhold til den kompensasjonsmodellen som ble fremlagt på årsmøtet.

Det er umulig å finne en kompensasjonsordning som er hundre prosent rettferdig, men de som har skiftet ut fra før har hatt en bedre komfort og inneklima i de årene de har hatt nye vinduer, hatt lavere strømkostnader og det har trolig gitt leiligheten en høyere verdi.

Etter styret sine beregninger vil full refusjon medføre lån på ca 6 mill. Vedtak på årsmøte 2022 medførte ca 2,5 mill. for kompensasjon basert på modellen som ble foreslått. Full refusjon medfører høyere fellesutgifter.

7. Budsjett for 2023

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Benny Nymark ble valgt som ny styreleder for 2 år til årsmøte på årsmøte 2021. Han er villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Benny Nymark blir valgt for 2 år til årsmøte 2025

8.2 Valg av styremedlemmer

Torill Gilseth ble valgt som nytt styremedlem for 2 år på årsmøte 2022.
Uyanga Luvsandorj Hektoen er på valg, men er villig til å ta gjenvalg.
Astrid Louise Hagen og Hege Balberg stiller ikke til gjenvalg og Johnny Schulz og Kristin Høiby stiller som kandidater.

Forslag til vedtak: De foreslåtte blir valgt

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av medlemmer til miljøkomité

Alfred Andersen og Harry Mathisen ble valgt til miljøkomité for 2 år til årsmøte 2024.
Hege Vitsø, Kirvil Markussen, Vitalyos Kalentics og Karin Torgersen er på alle på valg.

Karin Torgersen er villig til gjenvalg for 1 år og Kirvil Markussen for 2 år.

8.5 Valg av valgkomité

8.6 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Styret Rykkinn Boligsameie

Rykkinn Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Benny Nymark, Paal Bergs vei 60
Styremedlem, Astrid Louise Hagen, Paal Bergs Vei 56
Styremedlem, Toril Irene Gildseth, Paal Bergs vei 70
Styremedlem, Hege Balberg, Paal Bergs vei 54
Styremedlem, Uyanga Luvsandorj Hektoen, Slependsveien 20 C
Varamedlem, Muhammad Arshid Javed, BRENNVEIEN 96
Varamedlem, Inge Dalen, Paal Bergs vei 64

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 159 seksjoner. Selskapets navn er Rykkinn Boligsameie med org.nr.: 975488977 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81418387

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 285 074,-. Avdrag på lån er ikke med i resultatrapporten. Betalte avdrag i 2022 er kr 821 085,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra:

Strøm. Leverandør Stranda Energi. Her er det mer refundert enn vi har betalt. Forretningsfører kontaktet Stranda Energi høsten 2022 og de mener dette er rett.

Serviceavtaler er årlig inspeksjon av brannluker.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2022

Stort sett som forventet bortsett fra 100 000,- til rekkverk ute er ekstraordinært.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023

Hovedprosjektet er utskifting av vinduer/dører.

Dette har blitt mer omfattende enn styret regnet med. I vårt sameie har praksisen vært at eiere selv skifter. Ettersom det er feil er ansvaret nå overtatt av sameiet.

Årsmøtevedtak fra 2022 er at vinduer/dører eldre enn 2010 blir skiftet. De som har skiftet senere får kompensert etter alder på utskiftinger med avskrivninger.

Vær oppmerksom at den kompensasjonen kan ta tid!!! I vårt sameie er det MANGE variabler. I følge prosjektleder fra ABBL flere enn han noen gang har sett. Det blir styrets oppgave å beregne disse.

Mange har byttet til mindre vinduer enn opprinnelige. Der er det foretatt diverse løsninger for utforing/listing. Alle vinduene blir skiftet til opprinnelig størrelse bortsett fra 14 vinduer. Dette medfører betydelig merkostnad på 1,8 millioner.

Kommende 5-års periode

RØROPLEGG

Både avløp og vannrør er fra byggeår, 52 år gammelt.

Styret har hatt møte med ABBL og bedt om innhenting av tilbud på trekking av strømpe i avløpsrør (ev andre løsninger enn strømpe) + nedløp fra taket. På taket er det sluker med avløpsrør, og i der har det vært lekkasjer som forsikringen dekket delvis. Kun fra lekkasjepunkt så styret valgte å ta ekstrakostnaden med trekking av strømpe helt opp + skifte av sluk på taket.

DRENERING

Etter vask av garasjene har det vist seg at det muligens er en del fuktinntrenging. Vi avventer dette foreløpig iom at det ev krever ny drenering.

GARASJER

Vil bli foretatt måling av korrosjon/rust i armering

Styret i Rykkinn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Rykkinn Boligsameie, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 460 594	6 149 862	6 460 762	7 106 835
Reklamasjon/Erstatning		105 286	0	0	0
Annen driftsinntekt	2	322 534	177 872	264 400	337 000
Sum driftsinntekter		6 888 414	6 327 734	6 725 162	7 443 835
Utgifter					
Lønnskostnad	3	363 063	324 611	392 400	400 000
Annen driftskostnad	4	4 132 053	3 856 169	4 358 500	4 693 500
Vedlikehold, innkjøp	5	266 141	239 072	350 000	350 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	583 594	854 052	1 000 000	12 750 000
Sum driftskostnader		5 344 850	5 273 902	6 100 900	18 193 500
Driftsresultat før finansposter		1 543 564	1 053 832	624 262	-10 749 665
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	66 755	70 731	10 000	5 000
Finanskostnad	8	325 244	373 078	290 000	887 000
Sum finansposter		-258 489	-302 347	-280 000	-882 000
Årsresultat		1 285 074	751 485	344 262	-11 631 665

Balanse Rykkinn Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Garasjer		3 000	3 000
Sum varige driftsmidler		3 000	3 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		3 300	3 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		40 945	11 737
Andre fordringer	9	371 404	242 727
Sum fordringer		412 348	254 464
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 929 661	2 587 861
Sum omløpsmidler		3 342 009	2 842 326
Sum eiendeler		3 345 309	2 845 626

Balanse Rykkinn Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-6 240 716	-7 525 790
Sum egenkapital		-6 240 716	-7 525 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	9 198 569	9 965 096
Sum langsiktig gjeld		9 198 569	9 965 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		255 465	286 306
Forskudd felleskostnader		95 136	89 614
Annen kortsiktig gjeld	13	36 855	30 400
Sum kortsiktig gjeld		387 456	406 320
Sum gjeld		9 586 025	10 371 416
Sum egenkapital og gjeld		3 345 309	2 845 626

Rykkinn Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Benny Nymark
Styreleder

Toril Irene Gildseth
Styremedlem

Uyanga Luvsandorj Hektoen
Styremedlem

Astrid Louise Hagen
Styremedlem

Hege Balberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	5 254 702	4 943 718	5 360 762	5 015 635
Avdrag ordinære lån	849 744	806 112	810 000	1 244 200
Renter ordinære lån	356 148	400 032	290 000	847 000
Sum	6 460 594	6 149 862	6 460 762	7 106 835

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Salg nøkler/håndsendere	0	400	0	0
Diverse inntekter	25 000	400	0	0
Garasjeinntekter	205 800	132 300	204 400	219 000
Strøm el-bil	85 234	40 272	60 000	90 000
Bod	0	0	0	28 000
Diverse tilleggsytelser	6 500	4 500	0	0
Sum	322 534	177 872	264 400	337 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	3 270	109 920	100 000	0
Påløpte feriepengar	468	14 142	12 000	12 000
Styrehonorar	230 000	215 000	230 000	230 000
Andre honorarer	85 000	0	1 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	44 854	17 562	46 700	48 000
Arbeidsgiveravgift feriepengar	66	1 994	1 700	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	688	12 952	500	0
Premie Sliterordningen - avg.pl	138	414	500	0
Refusjon sykepengar	-1 421	-47 373	0	0
Sum	363 063	324 611	392 400	400 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	-28 217	190 450	250 000	250 000
Veilys	9 828	9 142	12 000	12 000
Vann- og avløpsavgift	1 044 334	948 538	1 047 000	1 254 000
Renovasjon	600 893	586 313	603 000	619 000
Containerleie	65 918	78 453	100 000	70 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	905 090	879 835	902 000	930 000
Forsikring	608 715	564 559	612 000	700 000
Forvaltning og revisjon	245 296	241 794	245 000	255 000
Innbetalingsservice	5 883	6 733	8 000	8 000
Møtegodtgjørelse	2 000	8 000	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	2 000	0	0	0
Serviceavtaler	14 218	13 129	15 000	15 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
HMS	20 900	5 225	21 000	22 000
Vaktmestertjeneste	308 198	15 400	250 000	250 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	19 938	15 000	15 000
Drift, reparasjon maskiner	54 574	4 399	10 000	5 000
Renhold	220 335	209 250	214 000	234 000
Utgifter v/styret	0	2 483	10 000	10 000
Kurs/seminarer	17 400	9 970	0	0
Rekvisita, porto, mm	4 366	4 198	6 000	6 000
Datautgifter o.l	12 017	36 004	7 000	12 000
Fellesarrangement/dugnad	901	0	10 000	5 000
Leie av lokale	600	0	2 000	2 000
Leie oppbevaring av redskap	4 800	4 800	5 000	5 000
Gebyr	10 588	9 997	10 000	10 000
Blomster/gaver	915	7 060	1 500	1 500
Diverse	0	0	2 500	2 500
Sum	4 132 053	3 856 169	4 358 500	4 693 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	757	7 228	0	0
Maling, beis, olje	0	1 875	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	7 928	79 485	0	0
Port	14 998	25 063	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	18 542	17 730	0	0
Sluk refusjoner	13 500	0	0	0
Elektriker, materialer	54 005	73 957	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 213	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	49 506	15 968	50 000	50 000
Lekeplass, miljøtiltak	9 000	0	0	0
Parkeringsanlegg	6 694	6 694	0	0
Egenandel skade	-10 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	7 681	0	0
Diverse vedlikehold	100 000	3 392	300 000	300 000
Sum	266 141	239 072	350 000	350 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vinduer, glassarbeider	0	0	0	12 000 000
Vedlikehold bygg	0	46 651	0	0
Elektriker, materialer	47 444	787 056	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	433 118	0	400 000	0
Teknisk bistand	103 032	0	0	150 000
Diverse vedlikehold	0	0	600 000	600 000
Teknisk rådgivning	0	20 344	0	0
Sum	583 594	854 052	1 000 000	12 750 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	2 058	216	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	3 249	10 000	5 000
Utbytte Gjensidige	64 697	67 266	0	0
Sum	66 755	70 731	10 000	5 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	325 244	373 078	290 000	887 000
Sum	325 244	373 078	290 000	887 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	236 521	225 460
Erstatningsmessige skader	134 882	17 217
Sum	371 404	242 727

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd.: Kr. 0,-.

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 929 661	2 585 954
Skattetrekkskonto	0	1 907
Sum	2 929 661	2 587 861

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-7 525 790	-8 277 275
Fra årets resultat	1 285 074	751 485
Sum andre fond/udekket tap	-6 240 716	-7 525 790
Sum egenkapital	-6 240 716	-7 525 790

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån	0	9 965 096
Gjeldsbrevlån	9 198 569	0
Sum	9 198 569	9 965 096

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Gjeld mellomregning	137	137
Skattetrekk	0	1 907
Arbeidsgiveravgift	1 410	861
Påløpt arbeidsgiveravgift	66	-163
Påløpte feriepenger	468	8 043
Påløpte renter	32 200	9 384
Interimskonto mellomregning	-2 325	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	400
Annen kortsiktig gjeld	0	5 030
Utleggskonto	4 800	4 800
Sum	36 855	30 400

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Sparebanken Øst
Formål:	Refinansiering	Rehab. tak og utvidet vedlikehold
Lånenummer:	94907062265	22237730155
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011
Rentesats:	4.70 %	3.45 %
Beregnet innfridd:	31.01.2032	05.01.2022
Opprinnelig lånebeløp:	9 990 000	17 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 965 096
Avdrag i perioden:	791 431	9 965 096
Opptak i perioden:	9 990 000	0
Lånesaldo 31.12:	9 198 569	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 610 385	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062265	9	68 107	612 963
	1	67 775	67 775
	6	66 780	400 680
	12	63 021	756 252
	24	60 976	1 463 424
	5	59 980	299 900
	12	58 654	703 848
	24	58 433	1 402 392
	6	56 498	338 988
	24	56 332	1 351 968
	12	55 724	668 688
	15	47 984	719 760
	9	45 773	411 957

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	2 436 006	2 582 438
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 285 074	751 485
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-10 756 527	-897 917
Opptak lån	9 990 000	0
Årets endring disponible midler	518 547	-146 432
Disponible midler 31.12	2 954 553	2 436 006

Resultat og balanse med noter for Rykkinn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rykkinn Boligsameie

Styreleder	Benny Nymark (sign.)	29.04.2023
Styremedlem	Hege Balberg (sign.)	27.04.2023
Styremedlem	Toril Irene Gildseth (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Astrid Louise Hagen (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Uyanga Luvsandorj Hektoen (sign.)	24.04.2023



Til årsmøtet i Rykkinn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Rykkinn Boligsameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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

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

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

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

Oslo, 02. Mai 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-02 11:15:27 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rykkinn Boligsameie torsdag 11.05.2023 kl. 18:00 - Seniorsenteret.
Adresse Hugins vei 9, 1349 Rykkinn.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gudbrand Ensrud fra ABBL valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gudbrand Ensrud fra ABBL valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 40 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 11 fullmakt, totalt 51 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Gudbrand Ensrud

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Kirvil Markussen ble valgt til protokollvitne

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Det kom en innvending fra seksjonseier Olve Ekroll som hadde sendt inn en sak til årsmøte om forslag til endring av vedtektene.

Styret hadde svart på henvendelsen og trodde ikke at seksjonseier ville ta saken opp på årsmøte basert på tilbakemeldingen de hadde gitt henne.

Styret vil gå i dialog med seksjonseier og det vil komme mer info fra styret om årsak i neste infoskriv til beboerne.

Vedtak:

Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Regnskap for 2022 viser et overskudd på kr 1 285 074,-
Overskuddet foreslås overført til udekket tap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 230 000,- til intern fordeling.

5. Forslag fra Maria Anna Kwiatkowska om å avslutte tilbudet om container

Det foreslås å avslutte tilbudet om container for avfall med virkning fra 1 juni 2023. Tjenesten benyttes av en liten del av beboere. Både kostnaden og bemanning kan brukes til andre oppgaver.

Vedtak:

Forslaget falt mot 3 stemmer

6. Forslag fra Stine Thorbech og Henrik Oswald om endring kompensasjon vinduer og dører

Forslag 1 til vedtak:

Seksjonseiere kompenseres fullt ut for sine utlegg til nye vinduer og dører uten fratrekk av alder og uten påstått prisstigning fra sameiets innkjøpspris.

Forslag 2 til vedtak dersom forslag 1 ikke får flertall så skal det stemmes over forslag 2. : Seksjonseiere kompenseres med fratrekk av alder som tar høyde for 40 års levetid og uten påstått prisstigning fra sameiets innkjøpspris.

Vedtak:

Forslag 1 falt mot 3 stemmer

Forslag 2 falt mot 3 stemmer

7. Budsjett for 2023

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Benny Nymark ble valgt som ny styreleder for 2 år til årsmøte på årsmøte 2021. Han er villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Benny Nymark ble valgt for 2 år til årsmøte 2025

8.2 Valg av styremedlemmer

Torill Gilseth ble valgt som nytt styremedlem for 2 år på årsmøte 2022.

Uyanga Luvsandorj Hektoen er på valg, men er villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Astrid Louise Hagen og Hege Balberg stiller ikke til gjenvalg og Johnny Schulz og Kristin Høiby stiller som kandidater for 2 år.

Vedtak:

De foreslåtte ble valgt for 2 år til årsmøte 2025.

8.3 Valg av varamedlemmer

Hege Vitsø og Preben Sivertsen stilte som kandidater som varamedlemmer for 2 år til årsmøte 2024

Vedtak:

De foreslåtte ble valgt for 1 år til årsmøte 2024.

8.4 Valg av medlemmer til miljøkomité

Alfred Andersen og Harry Mathisen ble valgt til miljøkomité for 2 år til årsmøte 2024.

Hege Vitsø, Kirvil Markussen, Vitalyos Kalentics og Karin Torgersen er på alle på valg.

En liten korrigering fra innkallingen er at det var Karin Torgersen som var villig til gjenvalg for 1 år og Vitalyos Kalentics for 2 år.

Vedtak:

De foreslåtte ble valgt

8.5 Valg av valgkomité**Vedtak:**

Sameiet lyktes ikke å få med noen i valgkomité

8.6 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**Vedtak:**

Vedtatt at styret velger internt hvem som skal delta på vegne av sameiet

Med mindre annet fremkommer ble saken enstemmig vedtatt

Protokoll for Rykkinn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Gudbrand Ensrud (sign.)
Kirvil Markussen (sign.)

15.05.2023
15.05.2023

SAMEIEVEDTEKTER

for

RYKKINN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende årsmøte 17.03.1988)

(Senere endringer av 16.03.89, 03.94.90, 12.3.91, 22.04.92, 24.03.93, 28.11.96, 25.03.98, 09.03.99, 19.03.02, 15.03.04, 12.04.05, 19.04.06, 21.03.07, 08.04.08, 25.04.13, 09.04.15, 07.04.16, 10.04.18, 01.10.2021 og 07.06.2022)

§ 1

Innledning

Eiendommen, gnr. 93 bnr. 348 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 30. juni 1988 delt opp i 159 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøtet fra 1. desember 1988 og 1. september 1972, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant bolighetens beboere.

Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbiler og ladbare hybridbiler. De som har slike ladbare biler, har fortrinnsrett til å bruke disse plassene.

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

§ 3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Salg og utleie skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører for registrering.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Ved eierskifte betaler ny eier et gebyr på kr. 500,- til sameiet.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Vedlikeholdsplikten gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Rengjøring og snømåking av terrasser/verandaer påhviler den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise, varmepumpe m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller setter opp egen radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

Ombygging/endring av felles installasjoner (TV-antenne, luftekanal og vann/kloakkrør) som er ført gjennom den enkelte leilighet, er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjennelse av styret. Seksjonseier er ovenfor sameiet økonomisk ansvarlig for skade som tidligere eier har påført leiligheten, ved å ha foretatt forandringer på fellesinstallasjonene.

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe, aircondition og lignende.

§ 7

Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, utskifting av vinduer og ytterdører, og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanleggene.
- d) Vedlikeholde espalierene.
- e) Ved innflytting av nye seksjonseiere eller leietakere, sørge for bestilling av nødvendige skilt til postkasse etc.

§ 8

Fellesutgifter/inntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felles-kostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til annen egenkapital. Styret har, om nødvendig, fullmakt til å fastsette midlertidig fordelingsnøkkel. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

60% fordeles likt på hver seksjon.
40% fordeles etter sameiebrøken.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstørrelse) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9

Vedlikeholdsfond

Sameiet kan ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 10

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Ved bortleie av garasjeplass, har sameiets medlemmer fortrinnsrett.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leie-takeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Ved utleie betales et gebyr på kr. 1.000,- som belastes eier.

§ 11

Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene §17.

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

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen utgangen av juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14

Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens hushold rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.
8. Endring i boligsameiets husordensregler.

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

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier

6. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, samt oppløsning krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 15

Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år og varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges med særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 16

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

§ 17

Pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseienes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett.

Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av det pantsikrede beløp i henhold til konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år beregnet fra tilskjøtingsdato.

§ 18 Tvister

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

§ 19 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27, annet ledd.

HUSORDENSREGLER FOR RYKKINN BOLIGSAMEIE

(vedtatt på konstituerende sameiemøte 17. mars 1988)

Senere endringer av 16.03.89, 03.03.90, 24.03.93, 27.03.95, 08.05.00, 19.03.02, 18.03.03, 09.04.14, 07.04.16 og 10.04.18

1. GENERELT

Rykkinn Boligsameie er et lite samfunn hvor beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av felleskostnadene.

Husordensreglene pålegger beboerne plikter og en viss regulering av deres bruk av leiligheten og boligsameiets område.

Hensikten med husordensreglene er å skape så gode og trivelige forhold som mulig innen boligsameiet, i leilighetene, mellom naboer og på utearealene.

Husordensreglene er å oppfatte som en del av vedtektene. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som disse regler.

3. RO I LEILIGHETEN

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten, som ikke må brukes slik at andre sjeneres.

Støyende aktiviteter som kan sjenere andre, skal unngås mellom kl. 21.00 og kl. 07.30, samt søndager og helligdager.

Pigging, boring i mur, hamring og annen støy som kan fremkomme ved oppussing av leiligheter, skal kun utføres på virkedager mellom kl. 08.00 og kl. 19.00, lørdag mellom kl. 09.00 og kl. 14.00.

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

4. BRUK AV LEILIGHETEN

Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Det er påbudt med godkjente røykvarslere og brannslukkerapparat (pulver, skumapparat) eller brannslange, i leiligheten.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Brukt fritureolje helles på en melkekartong eller en tom plastflaske, som lukkes forsvarlig, før det kastes med det vanlige søppelet. Fritureolje må ikke skylles ned i toalettet.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l., er sameieren ansvarlig for.

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

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

Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren i oppgangen.

Montering av kjøkkenvifter med motor, når disse via kanal/slange blir koblet til ventilasjonsanlegget, er strengt forbudt.

Det er forbudt å grille med kull på boligsameiets område. Det er tillatt å grille med propan og elektrisk grill.

5. TERRASSER/VERANDAER

Det er ikke tillatt å riste tepper o.lign. over balkongrekkverket eller utfor terrassene. Lufting av sengetøy eller annet tøy over rekkverket må heller ikke finne sted. Vask som henges til tørk ute på balkongen, og andre gjenstander, må henges så lavt at det ikke synes over balkongkassen eller rekkverk og uten at det er til sjenanse for naboene.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og høylytt tale på terrassene vil kunne forstyrre naboene.

Terrassene skal i dag være i stand til å tåle at snøen ligger der til den smelter. Gulvbelegg må ikke skades av skarpe gjenstander. Sluket på balkongen må holdes fri for snø og is.

Det er ikke tillatt å legge fliser/kakler på terassegulv og balkonggulv.

Verandakasser må ikke beplantes slik at det er til sjenanse for naboen i etasjen under.

Det er ikke tillatt å kaste gjenstander over rekkverk eller terrassekant. Det kan i spesielle tilfeller gjøres unntak fra denne bestemmelsen etter avtale med beboerne under.

Foreldre har ansvar for at barns lek på terrasse/balkong ikke fører til ulempe for beboerne under, for eksempel ved at gjenstander kastes over rekkverk/terrassekant.

6. OPPGANGER OG KORRIDORER

Generelt gjelder at ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr i oppganger og korridorer. Slike ting henvises til kjellerboder og spesielle oppbevaringsrom.

Barnevogn kan i rimelig utstrekning tillates plassert i trappeoppgangene i de perioder hvor den er i bruk.

Fottøy og yttertøy skal ikke plasseres utenfor inngangsdøren.

Det er tillatt med mindre, personlige dekorasjonsgjenstander o.l ved inngangsdør til egen leilighet. Personlig utsmykking, maling o.l av koridorvegger og trappeoppganger er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Det er tillatt med enkle gardiner i vindu ved inngangsdørene. Utsmykking eller møblering for øverig i inngangsparti forutsetter at et flertall av beboerne i oppgangen er enige.

Trapper og gulv vaskes en gang pr uke av renholdsfirma, vindu og dør i oppgangen er beboeres ansvar.

Utgangsdøren skal være låst til enhver tid.

7a. SØPPELSJAKTER

Det er innført kildesortering i sameiet. Matavfall og restavfall skal kastes adskilt og i containere som er plassert i avfallsboder utenfor blokk 5 (PB 54 – 64), blokk 6 (PB 64) og en felles for blokkene 7 og 8 (PB 66 – 78). Plast og papir, samt annet avfall kastes som tidligere i storkontainere ved Blåbærstien og ved nord-innkjørselen til sameiet. Glass og metall kastes ved KI-senteret.

7b. FELLES UTECONTAINER

Det er forbudt å kaste husholdningsavfall i container. Det skal heller ikke settes gjenstander utenfor søppelcontaineren.

Containeren må ikke benyttes til:

Oljeavfall, flytende kjemiske stoffer, brennbart avfall, maling, lakk, løsningsmidler, eksplosivt eller selvantennelig avfall.

Giftige stoffer i flytende form eller som pulver.

Bildekk, bilbatterier, hvitevarer og elektronisk avfall.

Slikt avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner.

El-artikler kan leveres gratis til leverandørene.

8. KJELLERTRAPP, FELLESROM OG KJELLERBODER

Fellesrom må ikke brukes til lagring utover det disse er avsatt til, nemlig sykler, sparkstøttinger, ski, barnevogner o.l. Bensin, brannfarlige væsker, propan etc. må ikke lagres her.

Propangass er tyngre enn luft og meget eksplosiv. Derfor må propanbeholdere oppbevares på verandaen eller terrassen, ikke i kjelleren eller garasjen.

Påse at kjellerdøren alltid er låst. Husk tyverifaren.

9. UTEAREALENE

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

Felling av trær må bare finne sted når det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret.

Det er tillatt for barna å leke på plenene, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen og om høsten, for å skåne plenene.

Parkering av biler og/eller tilhengere på grøntanlegget er ikke tillatt.

10. GARASJER

Parkering er bare tillatt på de registrerte plassene i garasjen. Utleie av garasjeplass kan bare skje til beboere i sameiet og garasjeplassen følger leilighetens seksjonsnr. Se liste i informasjonsmappe. En garasjeplass kan ikke selges alene.

Det er kun tillatt å oppbevare 4 stk hjul, skiboks og skistativ på hver garasjeplass. Varetilhenger/moped/motorsykkel kan dog parkeres hvis dette ikke er til sjenanse for nærmeste øvrige brukere av garasjen.

Garasjen tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

Det er forbudt å lagre brannfarlige varer i garasjen.

Bilvask i garasjen må ikke forekomme.

Kjøring på veien til garasjen og i selve garasjen, må skje med stor aktsomhet.

Maks hastighet 10 km/t.

11. KJØRETØY

Sykler og liknende skal parkeres på de opparbeidede plasser for dette, eller i sykkelboder og ikke hensettes ved inngangene. Mopeder, motorsykler o.l. kan kun parkeres på parkeringsplassene eller i garasjene. Det er forbudt å sette kjøretøyer med forbrenningsmotor i felles opplagsrom og kjellere.

Parkeringfeltene ute er beregnet på besøkende og det er opparbeidet en halv plass pr. leilighet.

Vare – og lastebiler er ikke tillatt å parkere uten styrets godkjennelse.

Kjør særdeles hensynsfullt på boligsameiets område og vær spesielt oppmerksom på barn som leker. Sameierne bes også oppfordre besøkende med biler til å rette seg etter ovennevnte regler for kjøring og parkering.

Avskiltede biler må ikke plasseres på sameiets område. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende sameiers regning.

Ladeplass for elbil/ladbar hybridbil, er reservert for brukere som inngår kontrakt med sameiet om bruk av plassen og betaling av avgifter som fastsettes av styret.

Utenfor garasje og parkeringsplassene er det på fellesområdet ikke tillatt med bil-, motorsykel- eller mopedkjøring, uten at dette er strengt nødvendig nyttekjøring.

12. **DYREHOLD**

Husdyrhold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til sjenanse for naboer. Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder holdes i bånd på boligsameiets område hele året. Ved lufting skal hunden føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes. Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis det bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.

13. **KLAGER**

Alle klager til styret vedrørende brudd på ordensreglene, skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet i minnelighet.

14. **MONTERING AV MARKISER, PARABOLANTENNER OG BODER**

Det tillates ikke montert markiser på gavlvegger.

Terrasser og balkonger.

Her kan det monteres markiser i hel eller halv lengde. Markisene skal festes under taket i henhold til de mål som fremgår av vedlagte skisse. Merk, i toppetasjen festes markisen på vegg. En gjør oppmerksom på at markisen skal monteres fra skillevegg og inn mot midten når det benyttes halv lengde.

Parabolantenner, boder på terrasse/veranda kan monteres etter godkjenning av styret. Monteringen skal være i samsvar med vedlagte regler.

Rømningsveiene på kjøkkensiden må **IKKE** blokkeres av boder eller et annet hinder.

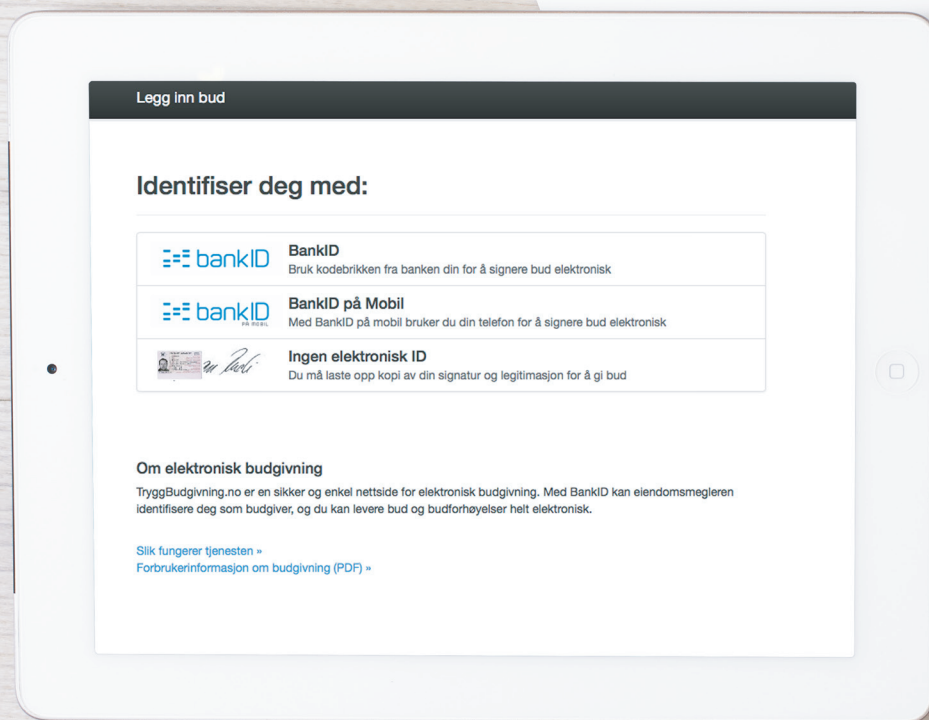
15. **DIVERSE**

Styrets skriftlige godkjenning må på forhånd innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, skifting av vinduer og dører, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Det er ikke tillatt å montere gjenstander eller utstyr som medfører fasasademessige endringer, eller innebærer fare for brann eller annen skade.

Vedlegg: Regler for montering av markiser, parabolantenner og boder.

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268027/pfspiwwqwh>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

- din nye bolig
ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

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