

Æ

Nadderudveien 86A

1362 Hosle • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



David Nord

SALGSKOORDINATOR

92 23 89 09

dn@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	132
Kort om oss	249

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

Nadderudveien 86A, 1362 Hosle

MATRIKSEL

Gnr. 20 Bnr. 782 Snr. 11 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 162 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 160 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30 kvm

AREAL

Primærrom: 143 kvm, Bruksareal: 160 kvm, BRA-i: 160 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 30 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

3

BYGGEÅR

1959

TOMT

Eiet tomt 18500 kvm

PRISANTYDNING

8 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 15.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 283 879,- pr. 24.05.24

Andel fellesformue: kr. 16 376,- pr. 24.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 700 000,- (Prisantydning)

kr 283 879,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 983 879,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 224 570,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 983 879,-))

kr 225 770,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 209 649,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 218 899,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 002,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Grunnkostnad: kr 2 715,-

Avdrag fellesgjeld: kr 839,-

Renter fellesgjeld: kr 1 049,-

Kabel-TV: kr 399,-

EIER

Betty Bui Simen Skjold Søgaard

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere et lyst og romslig enderekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Hosle.

Boligen strekker seg over tre plan, samt et uinnredet loft. Underetasjen består av kjellerstue, badrom, trapp og to innvendige boder. 1. etasje består av entré, separat kjøkken (mulighet for åpen kjøkken- og stueløsning), en lys stue med utgang til solrik uteplass og trappeløp. Boligens 2. etasje består av tre soverom, en flott veranda, samt badrom. Øverst er det et uinnredet loftareal på ca. 14 kvm.

Kort fortalt:

- * Noe moderniseringsbehov, mye potensial
- * Solrik terrasse, hage og veranda
- * Skjermet lekeplass
- * Egen parkeringsplass rett utenfor
- * Sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole
- * Kort vei til offentlig kommunikasjon og dagligvarebutikk, Bekkestua mm.

PARKERING

Det er en biloppstillingsplass rett utenfor døren, og gjesteparkering er tilgjengelig på sameiets fellesområde.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en meget solrik og sentral beliggenhet i en svært barnevennlig og hyggelig område på Eikeli/Hosle. Dette er et veletablert og godt boområde med variert bebyggelse. Det er trygg og kort gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og koselige Bekkestua sentrum med det meste av forretninger og servicetilbud. På sameiets fellesområder det flotte friarealer med lekeplasser og sitteplasser.

I nærområdet er det også mange muligheter for sports- og friluftaktiviteter. Fossum idrettsanlegg ligger kun 5 minutter unna med bil, her finnes hoppbakke, fotballbane, skiskytterarena m.m. Herfra har du også et godt utgangspunkt for turer inn i marka, på vinterstid er det flotte turløyper inn til betjente hytter og på sommerstid kan du f.eks. ta turen til Østernvann for et bad.

Er du golfentusiast er det kort avstand til Grini og Haga golfbaner, her finner du også Haga restaurant. Det er flere tennisbaner i området (Eiksmarka, Nadderud og Stabekk). På Nadderud ligger Nadderudhallen med svømmehall og treningssenter og Arena Bekkestua, som er et multianlegg for skating innendørs og utendørs, samt flere ulike aktivitetstilbud.

Liker du sjø- og badeliv, er det flere muligheter i nærheten, bl.a. kan du finne fine strender på Lysaker, Snarøya, Kalvøya og ved Henie Onstad-senteret på Høvik. Alt innenfor ca. 15 minutters biltur.

TOMT

Eiet tomt, 18500 kvm

Sameiet har store fellesarealer, som er pent opparbeidet med plen, busker og trær, samt en hyggelig og skjermet lekeplass. Gjesteparkering.

Dreneringen er fra 2017 på gavelvegg, øvrig drenering fra ca 2000 iht tidligere salgsoppgave.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast fra 2016 og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE-visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Totalt:

BRA: 162 m²

- BRA-i: 160 m²: (Entré, kjøkken, 2 stuer, 2 bad, trapperom, tre soverom, 2 boder)

- BRA-e: 2 m²: (2 stk utvendig boder på terrasse i 2. etg)

1. etasje:

BRA: 63 m²

- BRA-i: 63 m²: (Entré, kjøkken og stue)

2. etasje:

BRA: 46 m²

- BRA-i: 44 m²: (Bad, trapperom, tre soverom)

- BRA-e: 2 m²: (2 stk utvendig boder på terrasse i 2. etg)

Kjeller:

BRA: 39 m²

- BRA-i: 39 m²: (Bad, stue, trapperom, to boder)

Loft:

BRA: 14 m²

- BRA-i: 14 m²: (Uinnredet loft)

- (ALH): 23 m²: (Ikke måleverdig areal)

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

BYGGEMÅTE

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdørene i 2re etg subber i karmen og må justeres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 18 mm innenfor 2 meter i entre.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og

ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det luftes fra baderommene, men lufting avsluttes på loft med durgo ventil.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Lysåpning mellom rekkverksspiler er på 15 cm noe som er større enn 10 cm som dagens byggeforskrifter krever.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

parkett, laminat, originalt tregulv og flis.

Innvendige vegger:

malte slette flater, malt strie og panel.

Innvendige himlinger:

malte himlingsplater og panel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen består av lyse, profilerte fronter og benkeplate i tre. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt nedfelt vask av

porselen. Kjøkkenet var nytt i 2005.

Baderom i 2. etasje:

Flislagt baderom som består veggmontert toalett, badekar med dusjvegg, to servanter over innredning, samt speil. Baderommet ble rehabilitert i 2005. Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran og naturlig ventilering.

Baderom i underetasje:

Flislagt baderom som består av servant over innredning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet ble rehabilitert i 2017. Dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest - Nadderudveien 84 A - J 86 A - J - endring fra flatt tak til saltak - 2013

Ferdigattest - Nadderudveien 84 - 94 - rehabilitering av skorsteiner 2021

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Varmtvannstanken er på ca 120 liter og en tank på ca 12 liter til kjøkken. Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - 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.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 002,- pr.mnd.

Betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånnummer: 94927030319, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2024: 7.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 169
Saldo per 24.05.2024: 14 206 522
Andel av saldo: 223 589
Første termin/første avdrag: 15.07.2018 (siste termin 15.06.2038)

Lånenummer: 94927063365, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2024: 7.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 24.05.2024: 3 830 725
Andel av saldo: 60 290
Første termin/første avdrag: 03.04.2024 (siste termin 03.03.2029)

Andel fellesformue pr 31.12.23: kr 16 376,-
Andel fellesgjeld ajourført: kr 283 879,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23: kr 227 427,-
Sameiets fellesgjeld ajourført: kr 18 037 247,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.2:3 kr 14 451 318,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441607

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 172 078,- Som sekundærbolig Kr. 8 253 895,-

SAMEIE

Sameie: Eikeli Boligsameie, Orgnr: 971258403

Boligselskapet består av 87 seksjoner. Selskapets navn er Eikeli Boligsameie med org.nr.: 971258403 i Bærum kommune. Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS.

For mer informasjon om sameiet, se <https://eikeli.lettstyrt.no/bulletin>

FORRETNINGSFØRER

AABL.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra 2005.
Vannrør med rør i rør system.
Fordelerstokk for forbruksvann til bad i 2.etg er plassert i vegg på bad.
Eldre kobberør til kjøkken.
Vannrør med rør-i-rør system fra 2017.
Fordelerskap for forbruksvann til bad i kjeller er plassert i bod i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og en tank på ca 12 liter til kjøkken.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i trapp.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange, og 6 kg pulverapparat.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Staten har vedtatt at strømledningene like ved eiendommen skal legges under bakken. Dette er svært positivt for omgivelsene.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

1960/300985-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
08.03.1960 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3201-20/782
Gjelder denne registerenheten med flere

1965/301211-1/100 Erklæring/avtale
01.03.1965
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue
Overført fra: 3201-20/782
Gjelder denne registerenheten med flere

1965/301793-1/100 Erklæring/avtale
29.03.1965
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue
Overført fra: 3201-20/782

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/405127-1/100 Skjønn

05.05.1972

Overført fra: 3201-20/782

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/28628-3/100 Pantsettelseserklæring

11.10.1984

BELØP: NOK 5.000

Panthaver: Sameiet

Lnr: 1002887

Prioritet etter 90% av takst til enhver tid

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1207319-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

29.09.2021 21:00

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

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

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

NORDVEIEN 51

Planid: 2023013

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planlegging igangsatt

Lovreferanse: Pbl. 2008

Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst

Formålet med planen er å tilrettelegge for en attraktiv dagligvarebutikk med et bygningsgrep som sikrer butikken en tydelig henvendelse mot gaten. Planen skal sikre et inngangsområde av høy kvalitet som også tilrettelegger for en ny møteplass i nærmiljøet.

For mer informasjon, se

<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20bygg saker&zoom=13&lat=6645378.48&lon=588857.08>

NADDERUDVEIEN 70 B

Planid: 2022007

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planlegging igangsatt

Lovreferanse: Pbl. 2008

Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst

I samsvar med plan og bygningsloven (pbl) §§ 12-3 og 12-8 varsler Boxs Arkitektstudio AS planoppstart for detaljregulering av eiendommen Nadderudveien 70B, med gbnr. 20/108, i Bærum kommune. Planen er tenkt som en utvidelse av Reguleringsplan for Grav, Planid 510002. Eiendommen er i dag uregulert og avsatt til nåværende boligbebyggelse i gjeldende Kommuneplan for Bærum 2022 - 2042. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en hensynsfull fortetting med ny enebolig, og samtidig sikre bevaring av eksisterende laftet bolig, på eiendommen. Størrelse på planområdet er ca. 1614 m². Det legges opp til at eksisterende adkomst beholdes.

Viktige tema for planarbeidet er terrengtilpasning, eksisterende turstier, grøntstruktur/ naturområder, bevaring av eksisterende bebyggelse/ bebyggelsesstruktur, sol/skyggeforhold, adkomstforhold, uteopphold og naturmangfold. Det tas forbehold om at mindre deler av omkringliggende areal/ veiareal kan inkluderes i planområdet i forbindelse med adkomst/ avkjørsel. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning. I samsvar med plan og bygningsloven (pbl.) §§ 1-7 og 12-15 varsles samtidig om at det vurderes at planforslag og byggesak kan behandles samtidig. Ved planendringen vurderes bygge- og deleforbudet vedtatt for gbnr.20/108 opphevet.

For mer informasjon, se

<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20bygg saker&zoom=10&lat=6639639.00&lon=580627.00>

EIKSVEIEN 73

Planid: 2022014

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Planlegging igangsatt

Lovreferanse: Pbl. 2008

Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst

Formål med reguleringsplanarbeidet er å regulere Eiksveien 73 (tidligere Østerås sykehjem) og omkringliggende areal til offentlig/privat tjenesteyting til bruk for barnehage og helsestasjon, samt annen aktuell bruk som f.eks. nærmiljøsentor. Det skal også ses på mulighet for regulering av sykkelveitrasé gjennom området i tråd med Bærum kommunes plan for sykkelveinettet. Det ble også orientert om luftspennet og nødvendige hensynssoner rundt denne.

For mer informasjon, se

<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20bygg saker&zoom=14&lat=6645539.14&lon=589270.62>

Byggesak - 2017/11867

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Nadderudveien 86 D - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Saksstatus: Under behandling

Søknad om bruksendring av bod til vaskerom/bad og hoveddel.

For mer informasjon, se

<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=16&lat=6645173.53&lon=589396.73>

Byggesak - 2016/27151

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Nadderudveien 86 G - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Saksstatus: Under behandling

Undertegnede søker om å få godkjent bruksendring av areal i kjelleretasje (tilleggsdel) til hoveddel ifm oppussing av kjelleretasje.

For mer informasjon, se

<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=16&lat=6645173.53&lon=589396.73>

Byggesak - 2015/134668

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Nadderudveien 90 H - tilbygg

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2015/134676

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Nadderudveien 92 F - tilbygg

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2015/134662

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Nadderudveien 90 G - tilbygg

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2015/139083

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Nadderudveien 88-94 - støyskjerm Avventer søknad

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2020/15915

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Veståsen 8 - garasje med endret avkjørsel

Saksstatus: Under behandling

Søknad om ny avkjørsel mot vest og søknad om garasje godkjennes.

For mer informasjon, se

<https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=16&lat=6645173.53&lon=589396.73>

Byggesak - 2020/26411

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Bispeveien 8 - garasje og bod

Saksstatus: Under behandling

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 700 000,- (Prisantydning)

kr 283 879,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 983 879,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 224 570,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 983 879,-))

kr 225 770,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 209 649,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 218 899,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 233 879,-) (Kr.92 338)

Look (Kr.6 000)

Foto (Kr.5 500)

Finn Blink (Kr.8 000)

Markedspakke (Kr.17 500)

Tilstandsrapport (Kr.11 000)

Styling (Kr.51 850)

Heising Finn.no (Kr.2 500)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, varierer og koster ca. (Kr.4 400)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.4 316)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)
Oppgjør (Kr.7 250)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)
Visningshonorar (Kr.3 500)
Totalt kr. (Kr.240 247)

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

OPPDRAGSNUMMER

125-24-0288

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

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

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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

David Nord
Salgskordinator
Mob: 92 23 89 09
[/ E-post: dn@eie.no

DITT NYE HJEM?

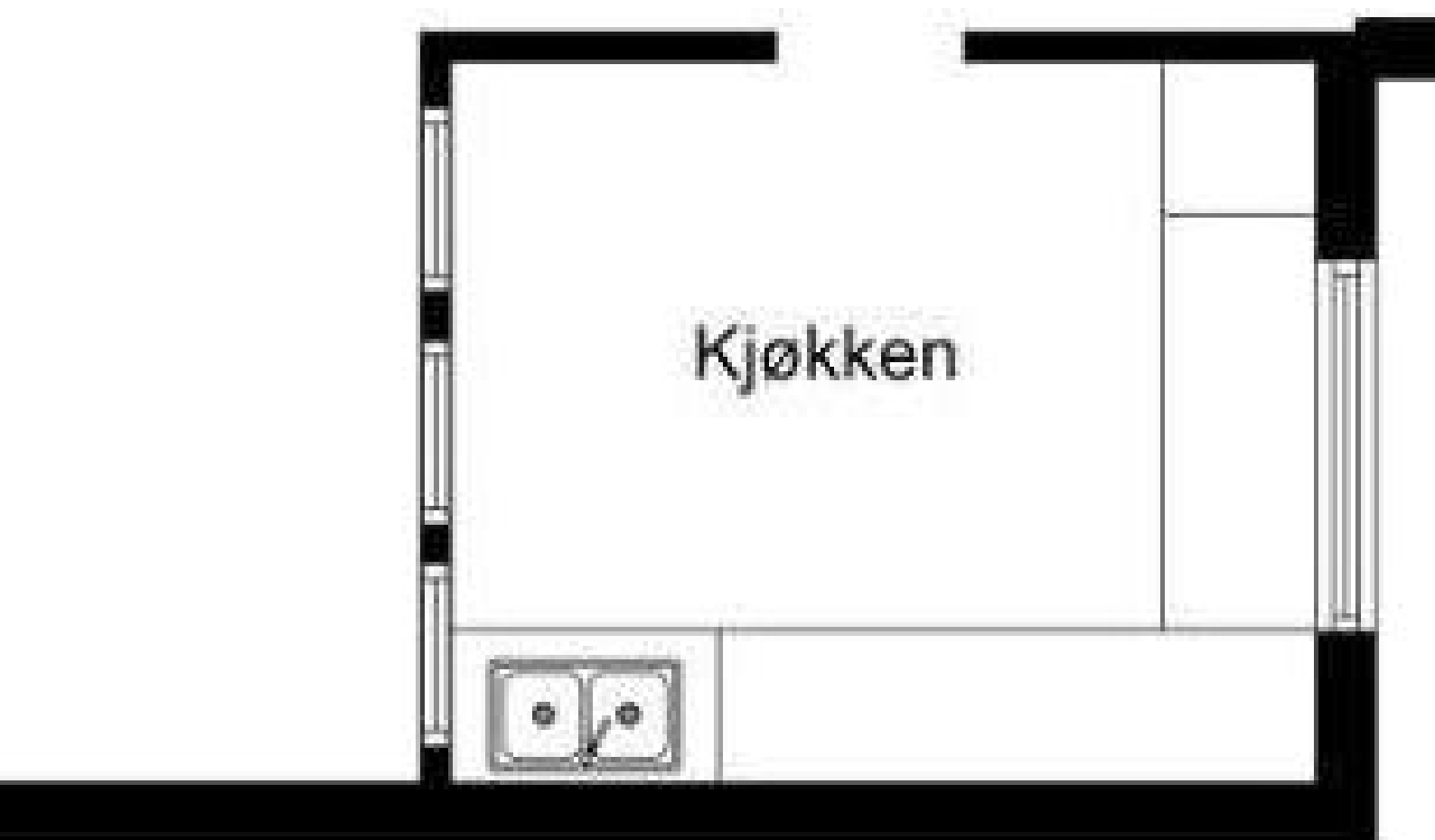
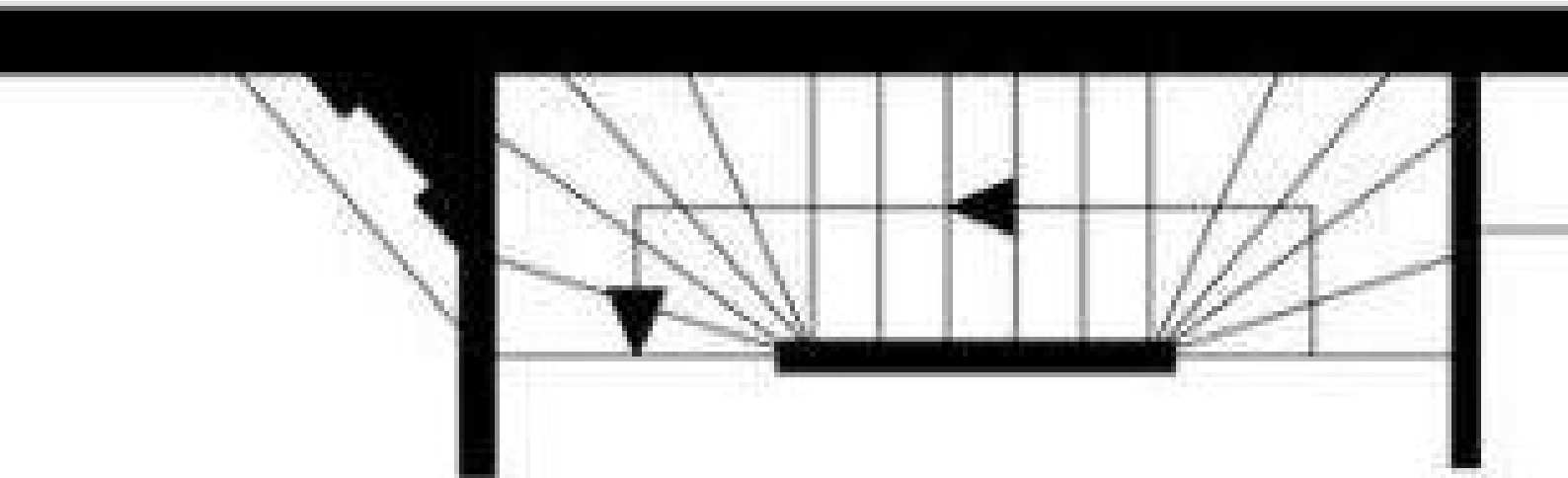


1. ETNA

ASJE

A floor plan of a room labeled "Stue". The room is rectangular with a thick black border. On the left side, there are two windows, each represented by a vertical rectangle with horizontal lines. The word "Stue" is centered in the room.

Stue

















































































10:00

SIEMENS

Miele















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

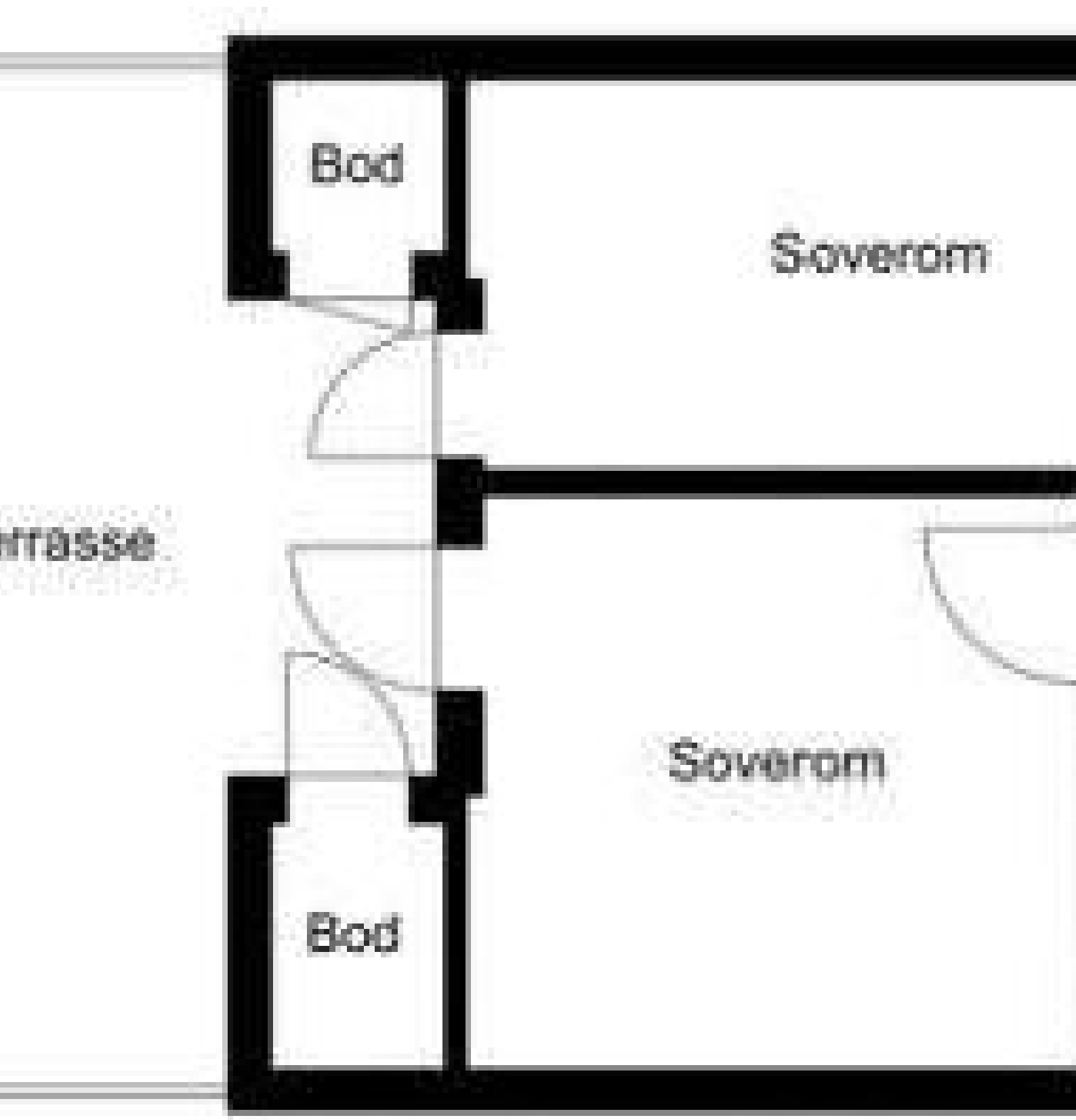
Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.

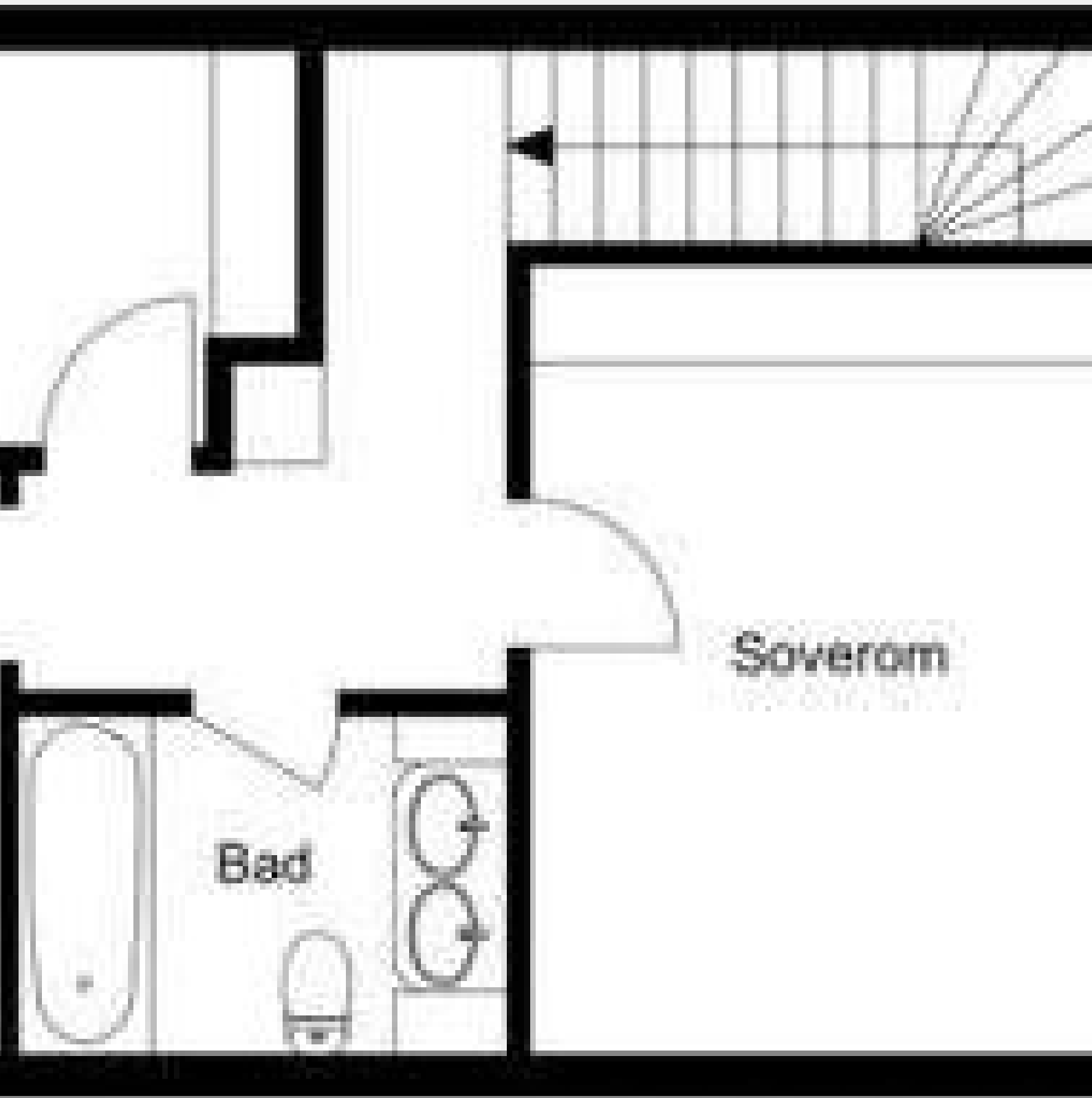


*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

2. ETYA

ASJE





Soverom

Bad





EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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













Premium rådgivning lønner seg

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

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













































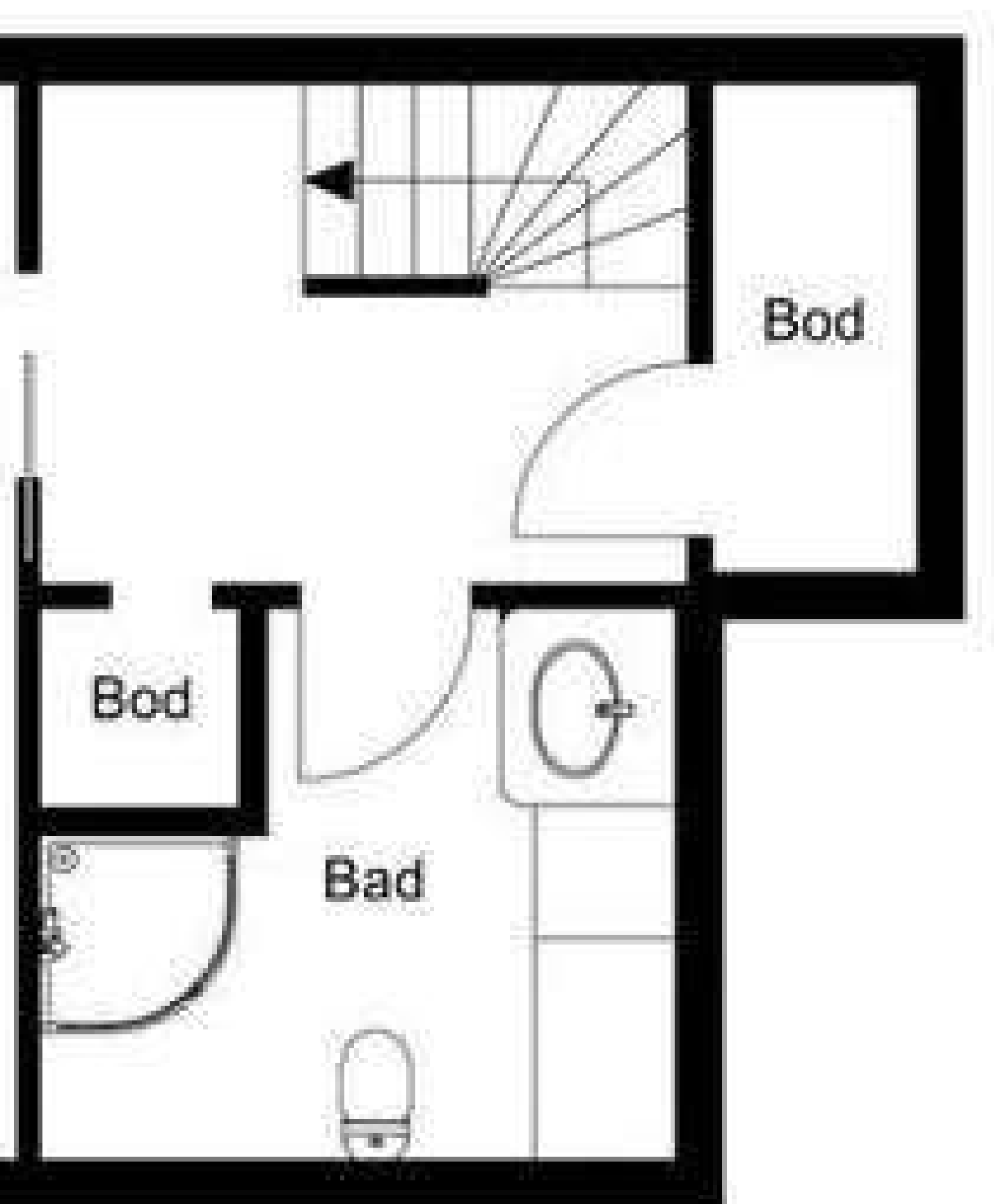




UNDERE

ETASJE

Kjellerstue

































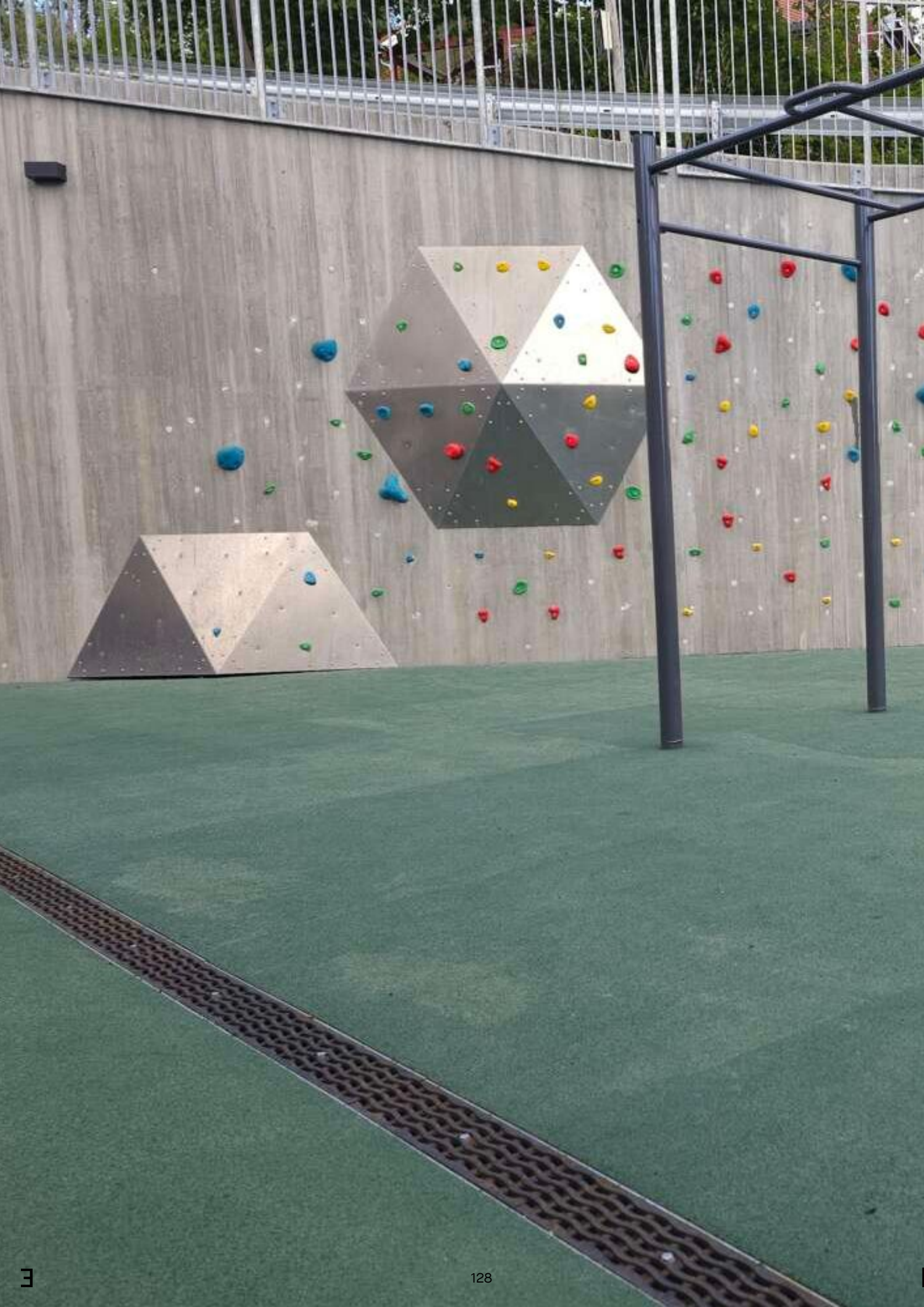


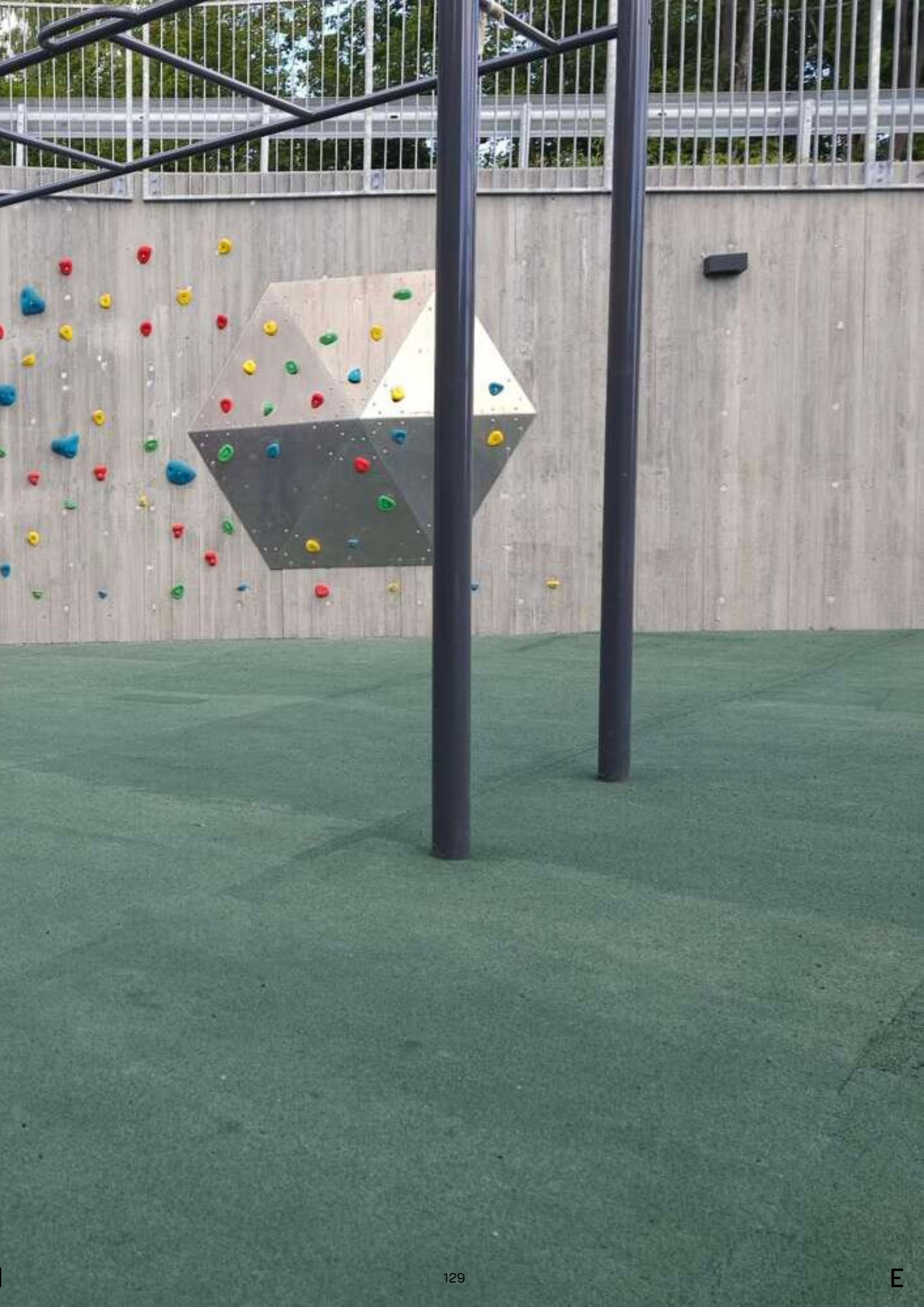


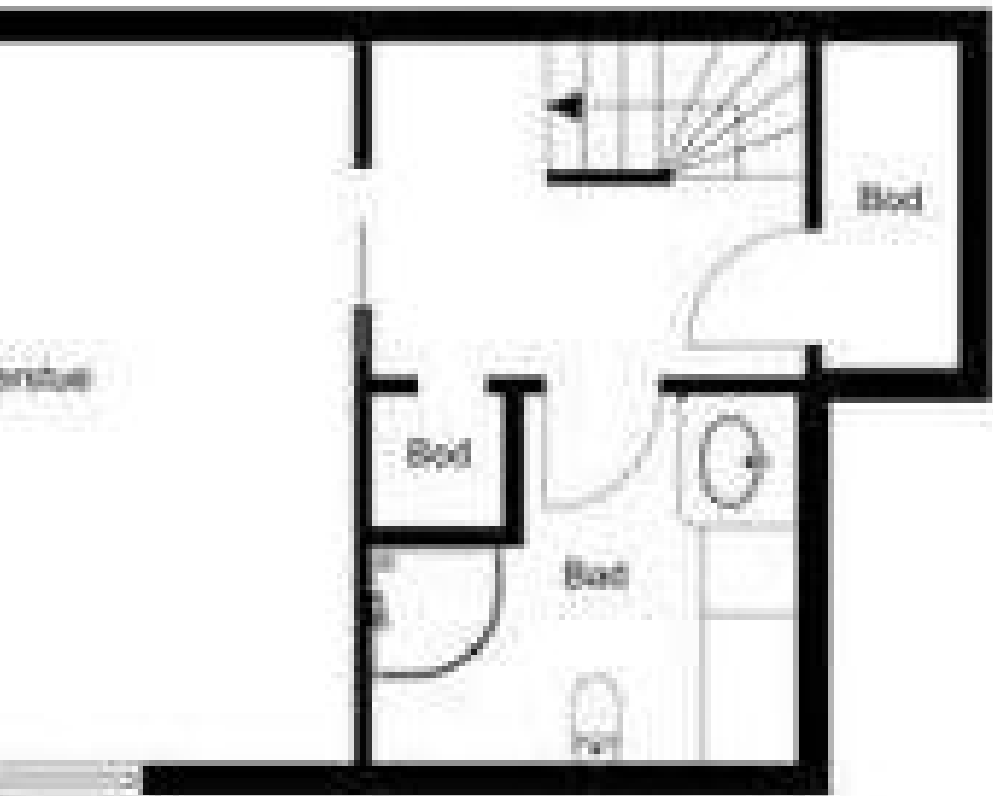




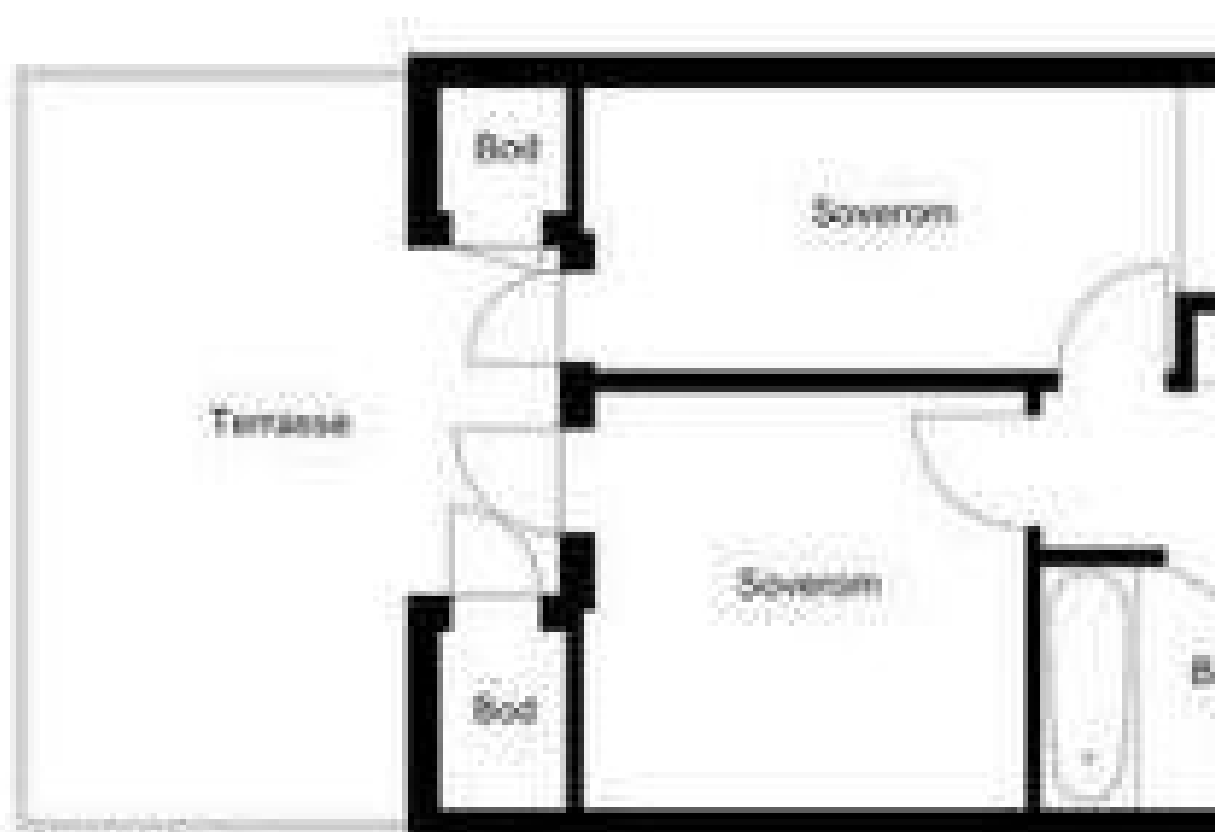




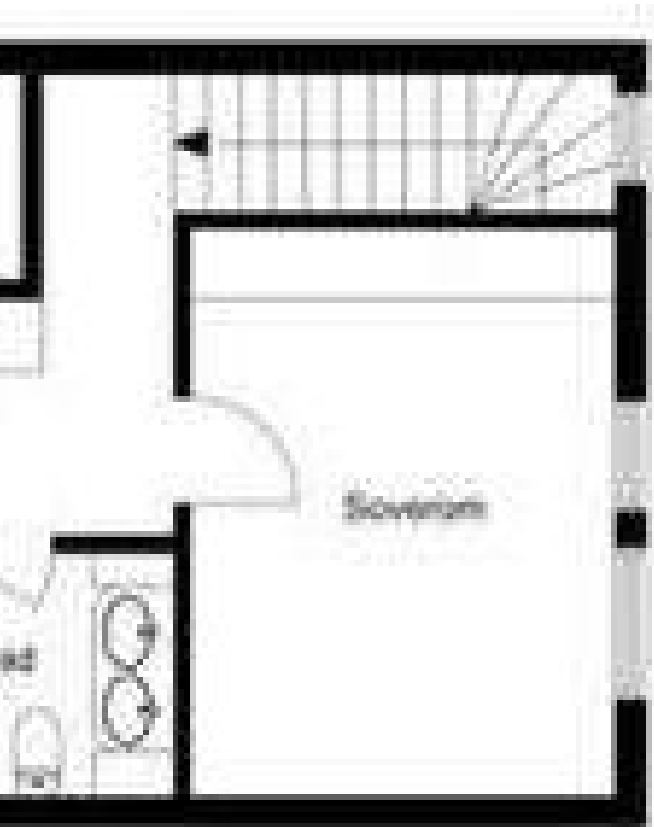
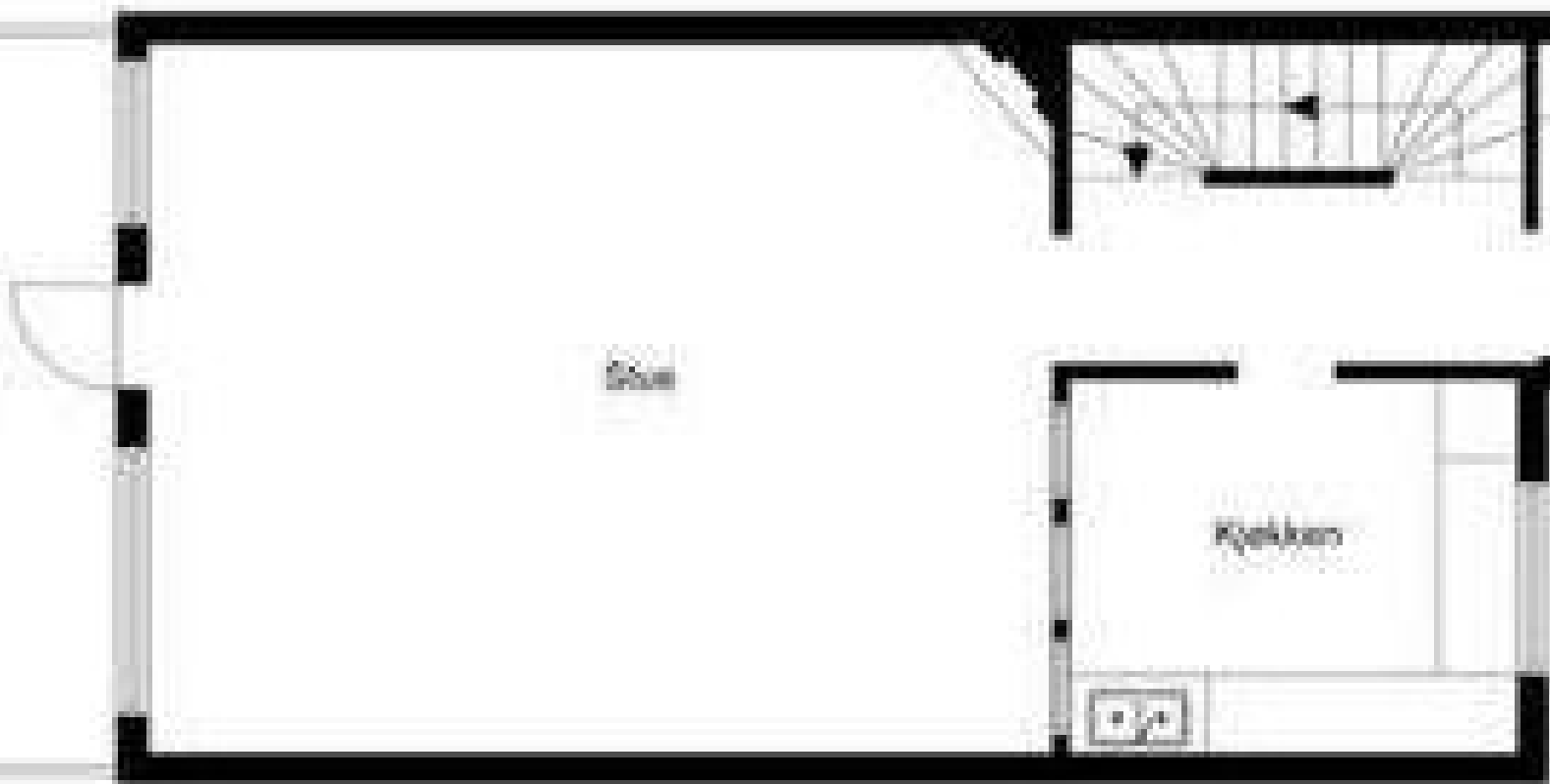




1 etasje



2 etasje




INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Nadderudveien 86 A, 1362 HOSLE

 BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 782, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 21138-1057

Referansenummer: TN1943

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



NITO



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.



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



BVN BYGGEMANLERS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT



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 lovlighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.



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.



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.



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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i 2 etasjer pluss kaldloft, over kjeller:

Kjeller: Gang, bad/vaskerom, kjellerstue og 2 boder.

1. etg: Entré, gang, kjøkken, stue.
 2. etg: Gang, baderom, 3 soverom.
- Loft: Uinnredet loft.

Standard:

Kjeller:

Gang: Trapp, fliser på gulv, varmekabler, malt panel i vegg, malt tak. Takhøyde er på 2,03 m.

Bad/vaskerom: Flislagt bad gulv og vegg. Servant, servantskap med lys, dusjkabinett. Plassbygd, innmurt og flislagt benkeplate. Hovedstoppekran, vannmåler og aquastopp. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv, nedsenket tak med downlights.

Kjellerstue: Skyvedør fra gangen. Flislagt gulv med gulvvarme, malte vagger og tak, noen vegger med malt panel. Takhøyde er på 2,03 m.

Bod1: Betonggulv, malt gulv og vegg, malt panel i tak. Hyller.

Bod2: Fliser på gulv, malt panel i vegg og malt tak.

Vannfordelerskap.

1. etg:

Entre: Flis på gulv, malt tapet i vegg, tak-ess.

Skyvedørsgarderobe med glassdører. panelovn.

Gang: Parkett på gulv, malt panel i vegg, tak-ess plater i tak. Trapp. Sikringsskap.

Kjøkken: Skyvedør fra gangen. Parkett, malt panel i vegg og tak-ess plater i tak. Panelovn. Mekanisk avtrekk med utlufting. Kjøkkeninnredningen fra 2005 med profilerte fronter. Benkeplaten er i tre, nedfelt dobbelt oppvaskkum i porselen med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Takhøyde er på 2,37m.

Stue: Parkett, malt tapet på vegg, tak-ess plater i tak. Peis og panelovn. Utgang til terrasse. Takhøyde er på 2,35m.

2. etg:

Gang: Laminat, malt brystpanel og malt tapet i vegg. Takluke med stige til kaldtloft. Malt panel i tak.

Soverom 1: Originalt tregulv, malte vegger og malt panel i tak. En innebygd og en frittstående garderobe. Takhøyde er på 2,25m.

Soverom 2: Originalt tregulv, malte vegger og malt panel i tak. Utgang terrasse. Takhøyde er på 2,45m.

Soverom 3: Originalt tregulv, malte vegger og malt panel i tak. Utgang terrasse. Takhøyde er på 2,44m.

Baderom: Baderommet er blitt renoveret i 2005. Det er lagt flis på vegg og nedsenket, malt nedsenket tak med downlights. Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med innmurt benkeplate dekket med blå mosaikkfliser og med 2 servanter på topp. Speil i vegg over benkeplate. Veggskap. Veggmontert toalett med innebygd susterne, og innmurt badekar med samme mosaikktipe som benkeplate. Dusjvegg montert ved badekaret. Det er naturlig ventilasjon på rommet med tilluft via åpning mellom terskel og døren.

Loft:

Kaldloft brukes til oppbevaring.

Varmekabler i hele underetasjen og ny el-kurs til kjeller ble lagt november-desember 2016.

Stedvis bom (hulrom) under fliser i gang og i kjeller.

Rekkehus - Byggeår: 1959

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall hovedsakelig skiftet ut i 2013.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Taket er bygget opp og isolert i 2013 i regi av sameiet.

Vinduer i kjelleren er i boden med enkelt glass, og i kjellerstuen med 2-lags glass fra 2016. I 1te etg er det i entre 2-lags vindu fra 2004, 3-lags vindu på kjøkkenet fra 1984, og i stuen er det verandadør med 2-lags glass fra 2012, vinduet til høyre for balkongdør er 3-lags fra 1984, og vinduet til venstra for verandadøren er 2-lags fra 2004. I 2re etg er det 3-lags vinduer og verandadør alle fra 1984.

Vinduene fra 1984 er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Isolert ytterdør med glassruter på midten. Balkongdører med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår i 2re etg i 1984 og i stuen fra 2012.

Sydvendt terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca. 15 m2 med tilgang fra stue i 1.etg. Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m2, med adkomst/utgang fra to av soverommene i 2.etg. Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Overflater gulv med parkett, laminat, originalt tregulv, flis. Overflater vegger med malte slette flater, malt strie og panel.

Overflater i himling er med malte himlingsplater og panel. Ingen vesentlige avvik ble registrert i boligen med unntak i entre. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Ved enkel nivellering er det i entreen målt ca. 18 mm fra inngangsdør mot gang.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Pipe er rehabilitert med nytt røykrør i 2019.

Gulvet er av betong og er blitt flislagt. Det er varmekabler i gulv i kjellerstuen og på bad/vaskerom. Veggene er av betong med pålimt XPS-isolasjon og sementbasert plater. Hulltaking er foretatt selv om rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er montert to lukkende, lakkerte furutrappet i boligen.

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte fyllingsdører. Det er skyvedører på kjøkkenet og i kjellerstuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Det foreligger dokumentasjon fra selskapet Holt Bygg og Eiendom AS som renoverte rommet i 2017.

Det er lagt flis på vegg og nedsenket, malt tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Det er installert plastsluk og det ble smøremembran på gulv.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innebygd speilskap med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjkabinett.

Det er plassbygd innmurt kledd med fliser med plass til vaskemaskin. Opplegg vaskemaskin.

Det er installert elektrisk, fuktstyrt vifte på baderommet.

Det ble foretatt hulltaking, ingen unormale tegn til fukt. Den bygningssakkyndige målte etter fukt og undersøkte om det er symptomer på fuktskade. Hullet på 73 mm ble tatt på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader ved bunnsvill i vegg rett ved dusjsonen.

Bad 2. etg.

Baderommet er i følge tidligere salgsoppgave blitt renoverert i 2005.

Det er lagt flis på vegg og nedsenket, malt tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med innmurt benkeplate dekket med blå mosaikkfliser med 2 servanter på topp. Speil i vegg over benkeplate. Veggskap.

Veggmontert toalett med innebygd sisterne, og innmurt badekar med samme mosaikk type som benkeplate. Dusjvegg montert ved badekaret.

Det er naturlig ventilasjon på rommet med tilluft via åpning mellom terskel og døren. Det anbefales å montere mekanisk vifte, men dette må først avklares med borettslaget.

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet.

Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen fra 2005 med profilerte fronter. Benkeplaten er i tre, nedfelt dobbelt oppvaskum i porselen med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Det er mekanisk avtrekk over stekesone som fungerer bra.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap er plassert i bod i kjelleren. Deler av vannrør i boligen er skiftet ut, det er kobberør på kjøkkenet.

Det er nyere avløpsrør i plast.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på badet.

Det er en varmtvannstank på 120 lt plassert i badet i kjelleren og en liten fra 2015 med hurtig oppvarming på ca 12 lt som er montert i underskap vask på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat. Det er også montert brannslange i underskap vask på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2017 på gavelvegg, øvrig drenering fra ca 2000 i følge tidligere salgsoppgave.

Det er asfaltert ved inngangspartiet, og under entreen på utsiden, jeg registrerte ikke noen setninger, men det kan være en sammenheng med at gulvet i entreen har noen skjevheter.

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting Flat tomt opparbeidet med plen, trær og diverse beplanting.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

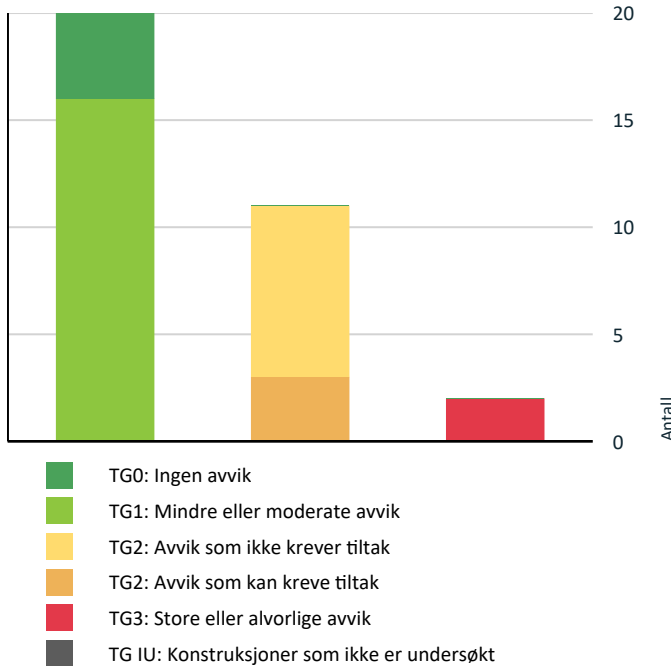
Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest - Nadderudveien 84 A - J 86 A - J - endring fra att tak til saltak - 2013

Ferdigattest - Nadderudveien 84 - 94 - rehabilitering av skorsteiner 2021

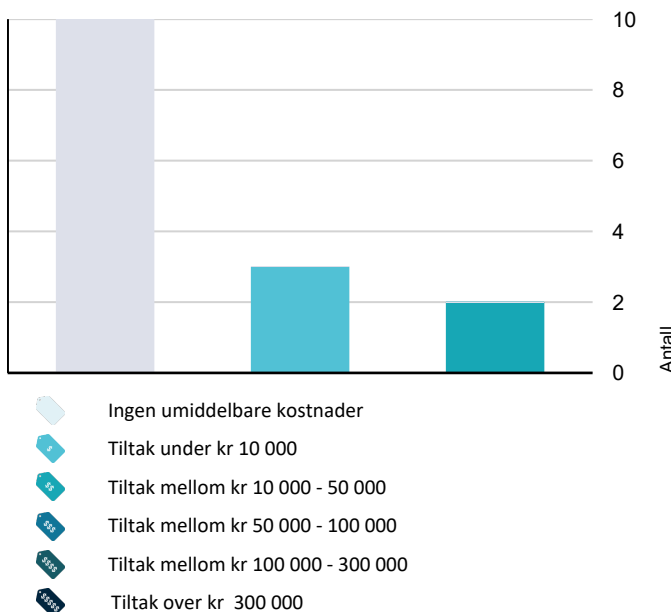
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Lysåpning mellom rekkverksspiser er på 15 cm noe som er større enn 10 cm som dagens byggeforskrifter krever.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdørene i 2re etg subber i karmen og må justeres.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 18 mm innenfor 2 meter i entre.



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det luftes fra baderommene, men lufting avsluttes på loft med durgo ventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten eller ingen lufting bak kledningen, dette er ikke en anbefalt løsning med ble ofte praktisert på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Stedvis bom (hulrom) under fliser i gang og i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Ufagmessig avslutning på røykrør i feieluke i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite fall i dusjsonen. Det er registrert bom i fliser i et større område på gulv (noen fliser mangler heft og kan løsne).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er kobberrør til kjøkkenet som bør skiftes ut når man eventuelt skifter ut kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres veggventiler og eller vindusventiler i alle oppholdsrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1959

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Bygget har bra standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er bra vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall hovedsakelig skiftet ut i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten eller ingen lufting bak kledningen, dette er ikke en anbefalt løsning med ble ofte praktisert på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved utskifting av panel bør det etableres luftesjikt bak kledningen. Panel rundt utvendig ventil fra kjøkken bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er bygget opp og isolert i 2013 i regi av sameiet.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vinduer

Vinduer i kjelleren er i boden med enkelt glass, og i kjellerstuen med 2-lags glass fra 2016.

I 1te etg er det i entre 2-lags vindu fra 2004, 3-lags vindu på kjøkkenet fra 1984, og i stuen er det verandadør med 2-lags glass fra 2012, vinduet til høyre for balkongdør er 3-lags fra 1984, og vinduet til venstra for verandadøren er 2-lags fra 2004.

I 2re etg er det 3-lags vinduer og verandadør alle fra 1984.

Vinduene fra 1984 er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Isolert ytterdør med glassruter på midten. Balkongdører med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår i 2re etg i 1984 og i stuen fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdørene i 2re etg subber i karmen og må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca. 15 m² med tilgang fra stue i 1.etg.

Sydvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m², med adkomst/utgang fra to av soverommene i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassene har generelt behov for overflatebehandling (TG2), Det gis TG3 kun for råteskadet skillevegger på sidene av terrasse i 2, etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett, laminat, originalt tregulv, flis.
Overflater vegger med malte slette flater, malt strie og panel.
Overflater i himling er med malte himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bom (hulrom) under fliser i gang og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes dvs flisene som er løse må tas opp og limes på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert i boligen med unntak i entre. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Ved enkel nivellering er det i entreen målt ca. 18 mm fra inngangsdør mot gang.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 18 mm innenfor 2 meter i entre.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Pipe er rehabilitert med nytt røykrør i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig avslutning på røykrør i feieluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avslutning av røykrør bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Peis plassert i stuen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og er blitt flislagt. Det er varmekabler i gulv i kjellerstuen og på bad/vaskerom. Veggene er av betong med pålimt XPS-isolasjon og sementbasert plater. Hulltaking er foretatt selv om rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Fuktmåling vegg i kjellerstue.



Hulltaking med fuktmåling rom under terreng.

TG 3 Innvendige trapper

Det er montert to lukkende, lakkerte furutrapper i boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lysåpning mellom rekkverksspiler er på 15 cm noe som er større enn 10 cm som dagens byggeforskrifter krever.

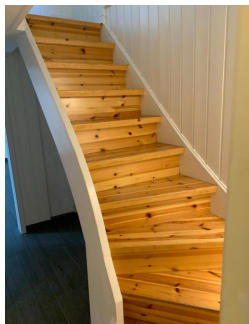
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG3 gis fordi det mangler rekkverk i kjellertrapp. Årsaken til at det må monteres rekkverk i i kjellertrapp samt minske åpningen i rekkverk ellers til max 10 cm er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet må derfor utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.



Innetrapp i lakkert furu.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte fyllingsdører. Det er skyvedører på kjøkkenet og i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres for å unngå slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger dokumentasjon fra selskapet Holt Bygg og Eiendom AS.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

KJELLER > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og nedsenket, malt tak med downlights.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

KJELLER > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite fall i dusjonen. Det er registrert bom i fliser i et større område på gulv (noen fliser mangler heft og kan løsne).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet fungerer med dusjkabinett slik det er i dag. Uten kabinett vil vann renne utover gulvet. Observer tilstand på flis jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er installert plastsluk og det ble smøremembran på gulv.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Baderomssluk i kjelleren, plassert delvis under dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innebygd speilskap med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd siserne og dusjkabinett. Det er plassbygd innmurt kledd med fliser med plass til vaskemaskin. Opplegg vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

KJELLER > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk, fuktstyrt vifte på baderommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

KJELLER > BAD/VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking, ingen unormale tegn til fukt. Den bygningssakkyndige målte etter fukt og undersøkte om det er symptomer på fuktskade. Hullet på 73 mm ble tatt på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader ved bunnsvill i vegg rett ved dusjsonen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Hulltaking med fuktmåling fra tilleggende bod mot våtsone uten avvik.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderommet er i følge tidligere salgsoppgave blitt renoverert i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og nedsenket, malt tak med downlights.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med innmurt benkeplate dekket med blå mosaikfliser med 2 servanter på topp. Speil i vegg over benkeplate. Veggskap. Veggmontert toalett med innebygd sisterne, og innmurt badekar med samme mosaikk type som benkeplate. Dusjvegg montert ved badekaret.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

En eventuell lekkasje i sisterne vill ikke være synlig for å foreta tiltak, som f.eks. stenge vanntilførsel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på rommet med tilluft via åpning mellom terskel og døren. Det anbefales å montere mekanisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Hulltaking med fuktmåling våtsone baderom fra tilliggende soverom.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fra 2005 med profilerte fronter. Benkeplaten er i tre, nedfelt dobbelt oppvaskum i porselen med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over stekesone som fungerer bra.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerskap er plassert i bod i kjelleren. Deler av vannrør i boligen er skiftet ut, det er kobberør på kjøkkenet.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er kobberør til kjøkkenet som bør skiftes ut når man eventuelt skifter ut kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

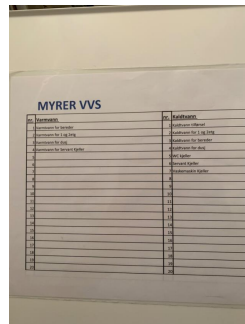
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rørfordelingskap plassert i bod ved siden av bad/vaskerom i kjelleren.



Kursfortegnelse i rørskap.



Hovedsikringskap, vannmåler og vannsikring med aquastopp montert i vegg på bad/vaskerom.

TC 2 Avløpsrør

Det er nyere avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det luftes fra baderommene, men lufting avsluttes på loft med durgo ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av baderommene bør føres videre til over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

TC 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres veggventiler og eller vindusventiler i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på 120 lt plassert i badetrom i kjelleren og en liten fra 2015 med hurtig oppvarming på ca 12 lt som er montert i underskap vask på kjøkkenet.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig 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.



Sikringskap plassert i gang/trappoppgang i 1. etg..

Tilstandsrapport

TG 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat. Det er også montert brannslange i underskap vask på kjøkkenet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017 på gavelvegg, øvrig drenering fra ca 2000 i følge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er asfaltert ved inngangspartiet, og under entreen på utsiden, jeg registrerte ikke noen setninger, men det kan være en sammenheng med at gulvet i entreen har noen skjevheter.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplantning Flat tomt opparbeidet med plen, trær og diverse beplantning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Rekkehus

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)				
Kjeller	39			39			39
Etasje 1	63			63	15		63
Etasje 2	44	2		46	15		46
Loft	14			14		23	37
SUM	160	2			30	23	185
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bad/vaskerom , Kjellerstue	Bod 1, Bod 2	
Etasje 1	Entré , Gang , Kjøkken , Stue		
Etasje 2	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Utebod 1, Utebod 2	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Loftet har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i golv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest - Nadderudveien 84 A - J 86 A - J - endring fra att tak til saltak - 2013
Ferdigattest - Nadderudveien 84 - 94 - rehabilitering av skorsteiner 2021

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)
Rekkehus	143	17

Kommentar

Rekkehus

Rekkehus over tre plan som inneholder:

1. etasje:

BRA: 63 m²

BRA-i: 63 m²: (Entré, kjøkken og stue)

2. etasje:

BRA: 46 m²

BRA-i: 44 m²: (Bad, trapperom, tre soverom)

BRA-e: 2 m²: (2 stk utvendig boder på terrasse i 2. etg)

Kjeller:

BRA: 39 m²

BRA-i: 39 m²: (Bad/vaskerom, kjellerstue, trapperom, to boder)

Loft:

BRA: 14 m²

BRA-i: 14 m²: (Uinnredet loft)

(ALH): 23 m²: (Ikke måleverdig areal)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	782		11	162 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Nadderudveien 86 A

Hjemmelshaver

Bui Betty, Søgaard Simen Skjold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderеккеhus med sentral beliggenhet på Eikeli/Hosle, en del av sameie Eikeli Boligsameie med org.nr.: 971258403 i Bærum kommune. Boligselskapet består av totalt 87 seksjoner.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Om tomten

Felles eiet for sameie tomt på 18.500 m². Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 arealet 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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240288
Adresse	Nadderudveien 86A		
Postnr.	1362	Sted	Hosle
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år og 4 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring ASA	Polise/avtalenr	3441607-1.1
Selger 1 Fornavn	Betty	Etternavn	Bui
Selger 2 Fornavn	Simen Skjold	Etternavn	Søgaard

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 soppkader?

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

Bad i underetasjen nytt i 2017 - utført av Myrer VVS, Ole Holth Bygg og Switch Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Opprinnelig bad i underetasjen ble totalrenovert.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Myrer VVS, Ole Holth Bygg og Switch Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Litex våtromsplater, membran i alle skjøter og gulv (iht. opplysninger gitt av daværende eier).

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Foreligger dokumentasjon.

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

Tilbakeslag ifbm. ekstremregn 6. august 2016. Etter dette er alle utvendige vann- og avløpsrør og overvannskummer i sameiet skiftet, samt montert tilbakeslagsventiler til boligene. Kommunen har også utvidet kapasiteten til kloakken i veien, ferdig i 2023.

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

Myrer VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

All utvendig VVS i form av vann- og avløpsrør og overvannskummer i sameiet er skiftet i 2016-2017. Det er montert tilbakeslagsventiler til alle bygg, samt sensor i hovedkum. Kloakken i Nadderudveien er også oppgradert i 2022/2023.

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Pipene er rehabilitert i juni 2019.
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 Ingen problemer med dette på rekkehuset.
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 BB-bygg
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye tak på bygningene i 2013 samt isolert lagringsloft i boligen (iht. opplysninger gitt av daværende eier).
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 Switch Elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Varmekabler i hele underetasjen og ny kurs til kjeller i november-desember 2016.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Fra Switch Elektro
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar EI-kontroll ble utført 4. juli 2023. Godkjent.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar Som omtalt i media har staten besluttet å legge strømlinjene ved siden av eiendommen under jorden. Positivt for omgivelsene.
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

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

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 forsikringssselskapet, 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

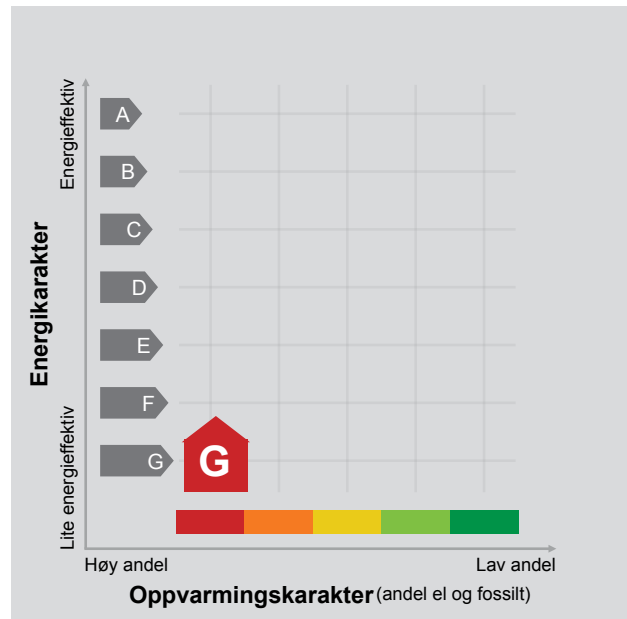
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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

ENERGIATTEST

Adresse	Nadderudveien 86A
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	782
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18559315
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1ac08291-31d5-40ad-a2c6-f636e7445851
Dato	07.08.2023



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)

- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nadderudveien 86A
Postnummer: 1362
Sted: HOSLE
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 07.08.2023 7:24:30
Energimerkenummer: 1ac08291-31d5-40ad-a2c6-f636e7445851

Kommunennummer: 3024
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 782
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18559315

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

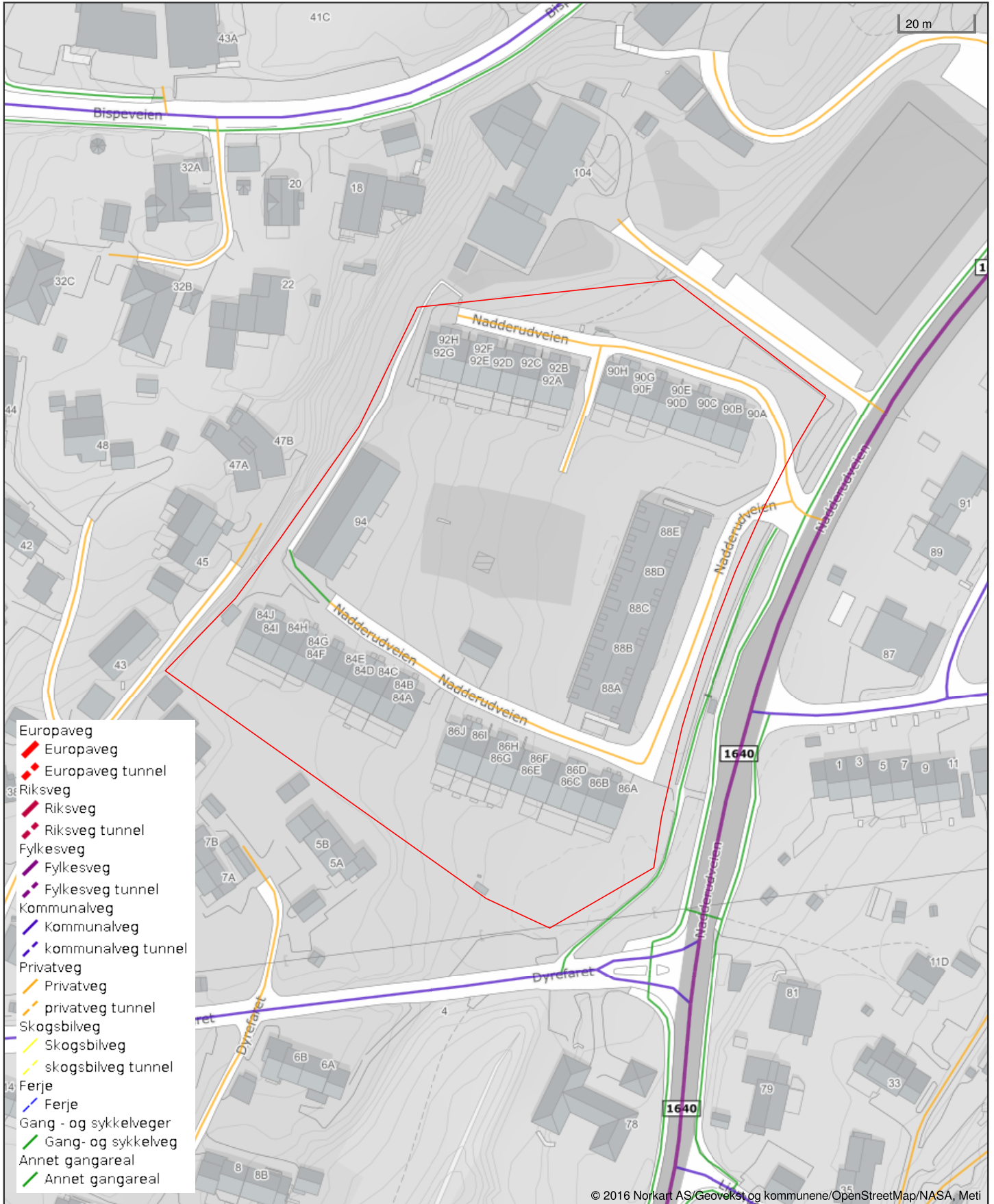
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/782//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 20/782/0/11
Adresse: Nadderudveien 86A
Dato: 22.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

VA-ledninger

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



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



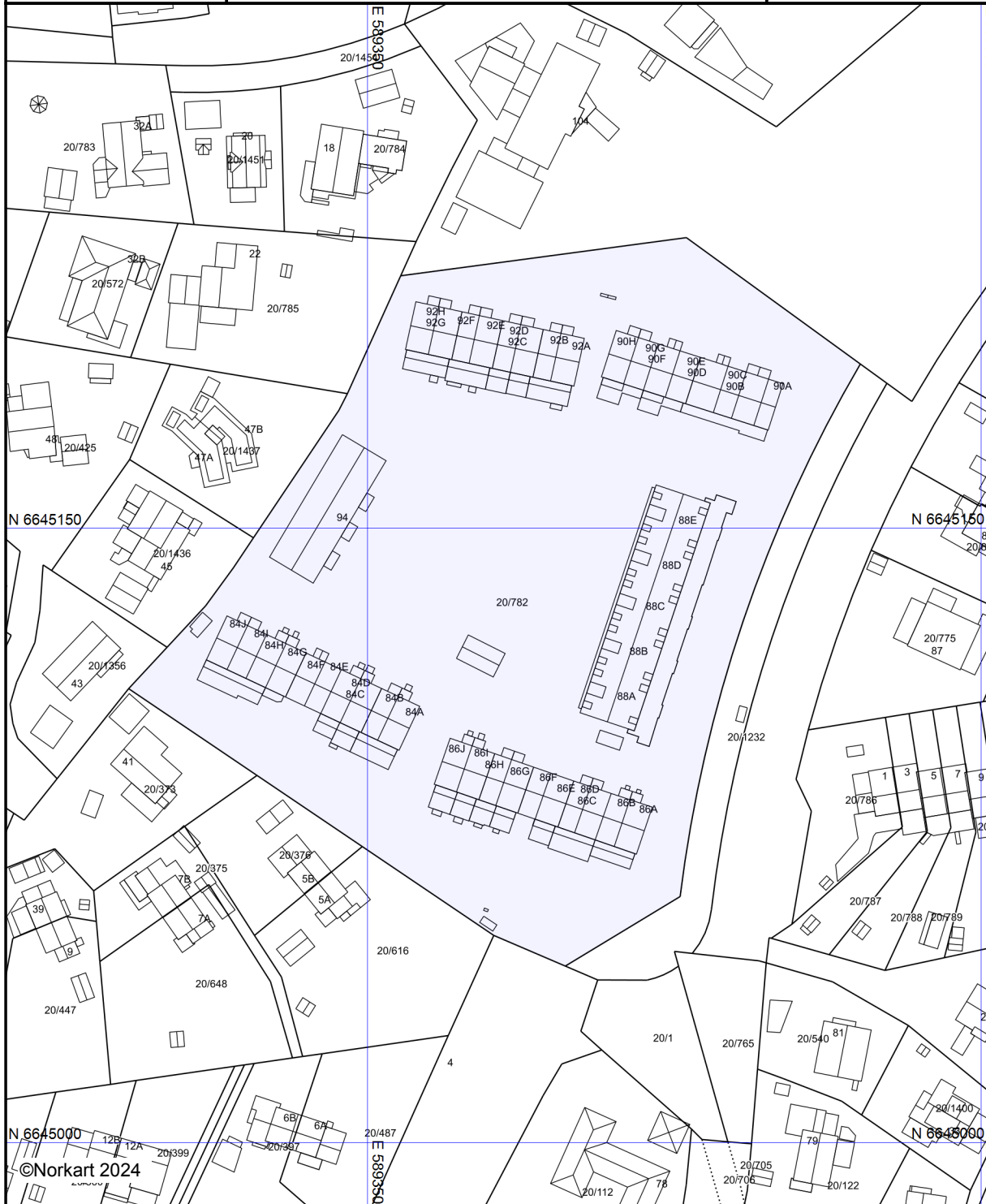
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/782/0/11
Adresse: Nadderudveien 86A
Utskriftsdato: 22.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring



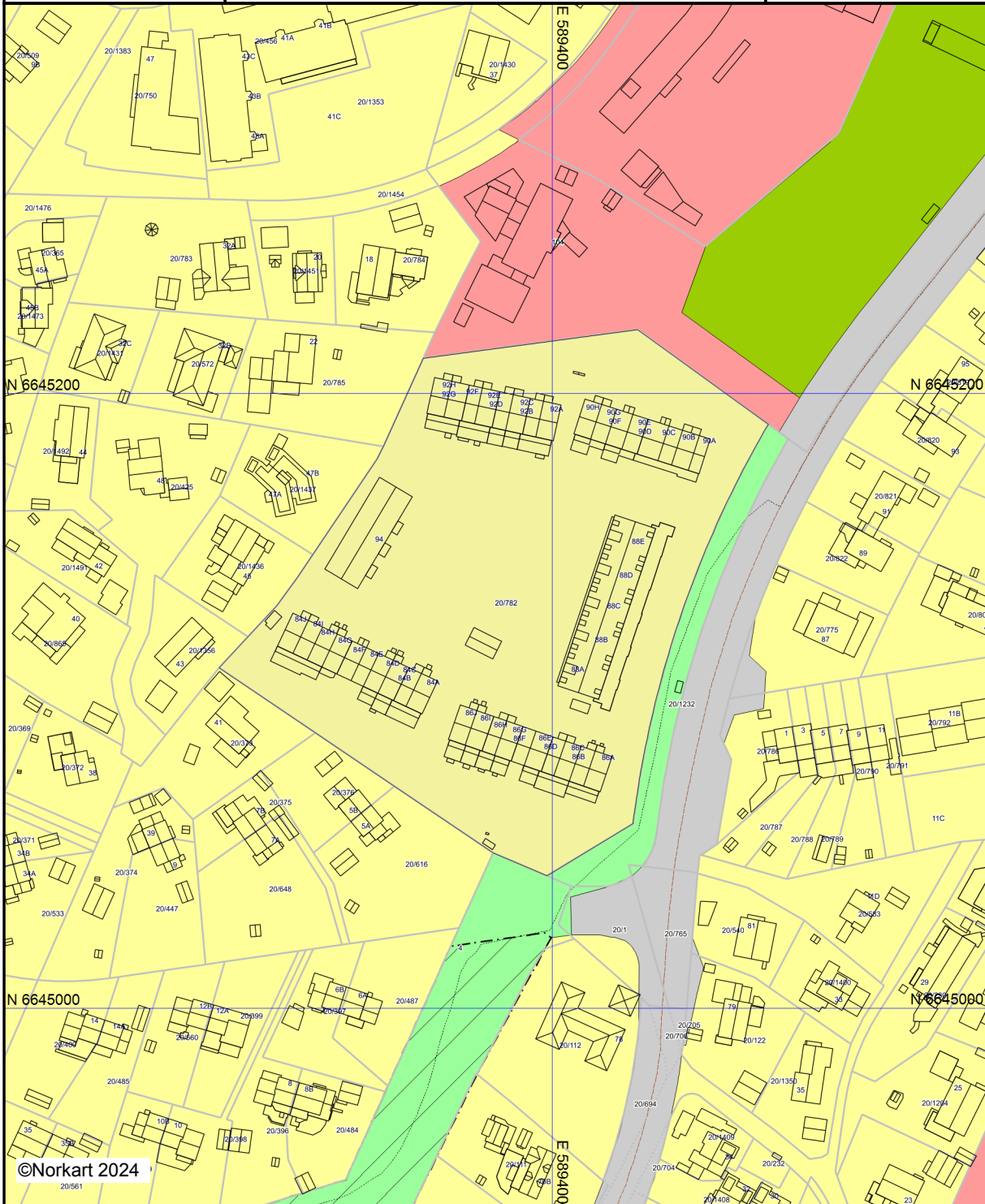
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/782/0/11
Adresse: Nadderudveien 86A
Utskriftsdato: 22.05.2024
Målestokk: 1:2000



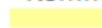
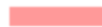
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende

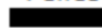



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

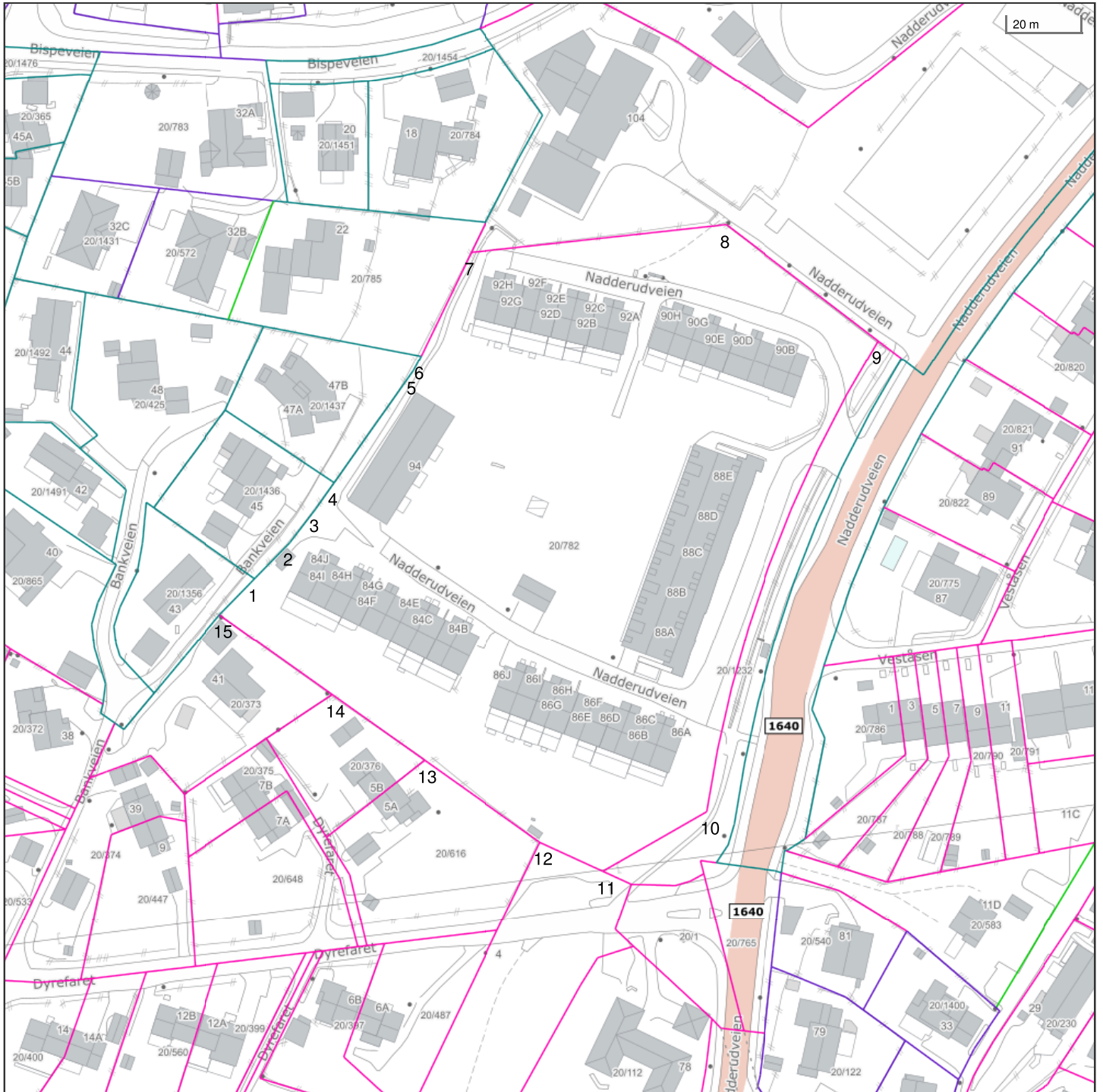
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Eiendomskart for eiendom 3201 - 20/782//11



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	18 497,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6645167,91	Øst	589397,06	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6645120,91	589300,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,80		
2	6645131,04	589310,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,84		
3	6645140,33	589317,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51		
4	6645147,65	589322,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,81		
5	6645178,81	589342,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,52		
6	6645182,87	589345,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56		
7	6645211,66	589358,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,60		
8	6645220,98	589427,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,48		
9	6645190,11	589470,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,56		
10	6645060,01	589426,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	138,31	340,47	
11	6645043,03	589398,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,81		
12	6645050,52	589380,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,03		
13	6645072,22	589348,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,79		
14	6645089,6	589322,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,07		
15	6645110,8	589291,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,88		

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958151

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 27.02.1959 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRAV

1.
Det regulerte område fremgår av reguleringskartet.
2.
Området kan bebygges med rekkehus i inntil 2 fulle etasjer. Bebyggelsen plasseres som vist på planen.
3.
I underetasjen i rekkehus nr.3 kan plasseres garasjer, forøvrig kan garasjer plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
4.
Hver rekkehusomt kan inngjerdes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Forøvrig er det ikke tillatt å sette opp gjerder.
5.
Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det virker sjenerende for naboer eller trafikken.
6.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.
7.
Bygningsrådet kan, innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter, tilstede unntak fra reguleringsplan og disse vedtekter.

oooOOOooo



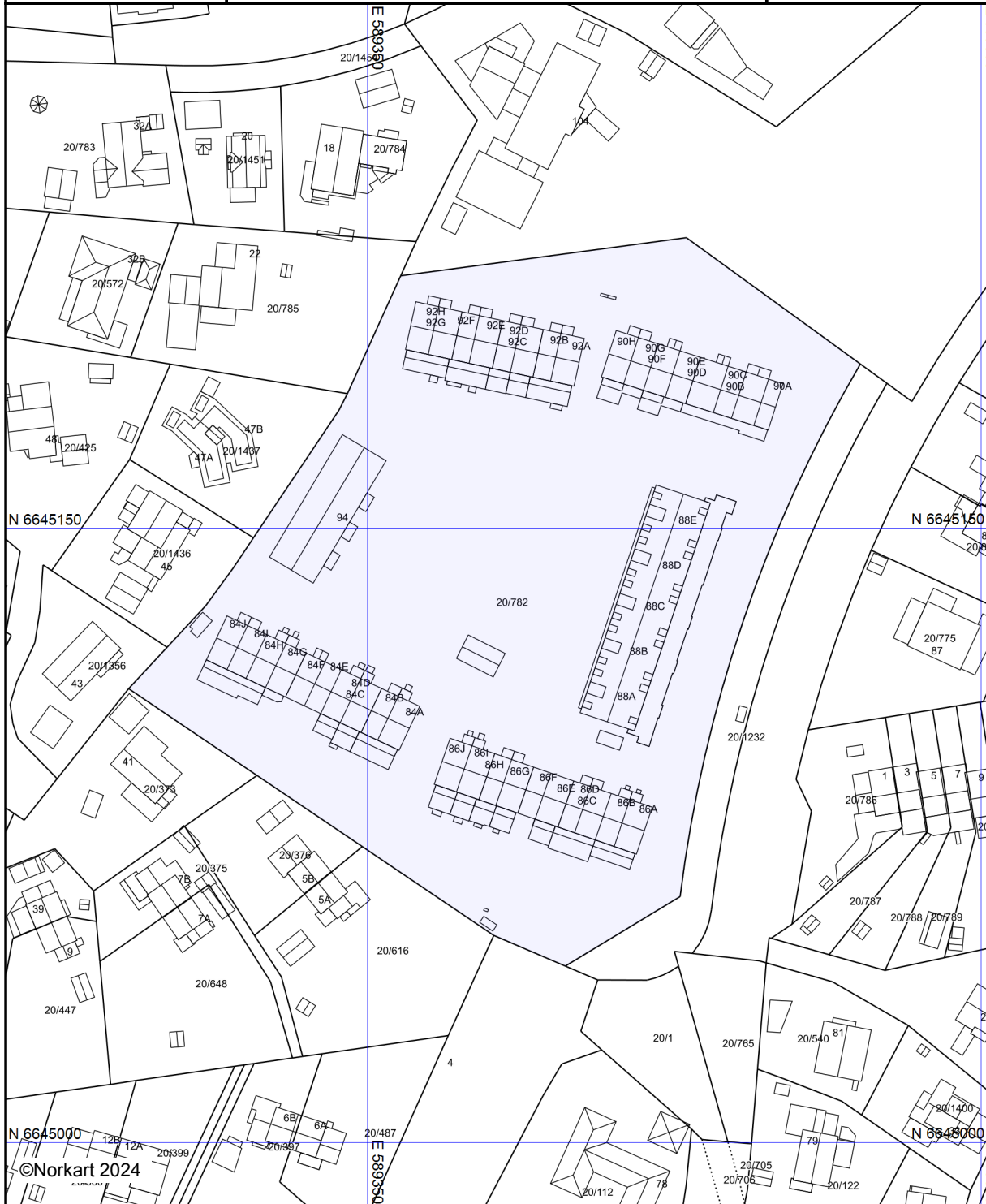
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/782/0/11
Adresse: Nadderudveien 86A
Utskriftsdato: 22.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring



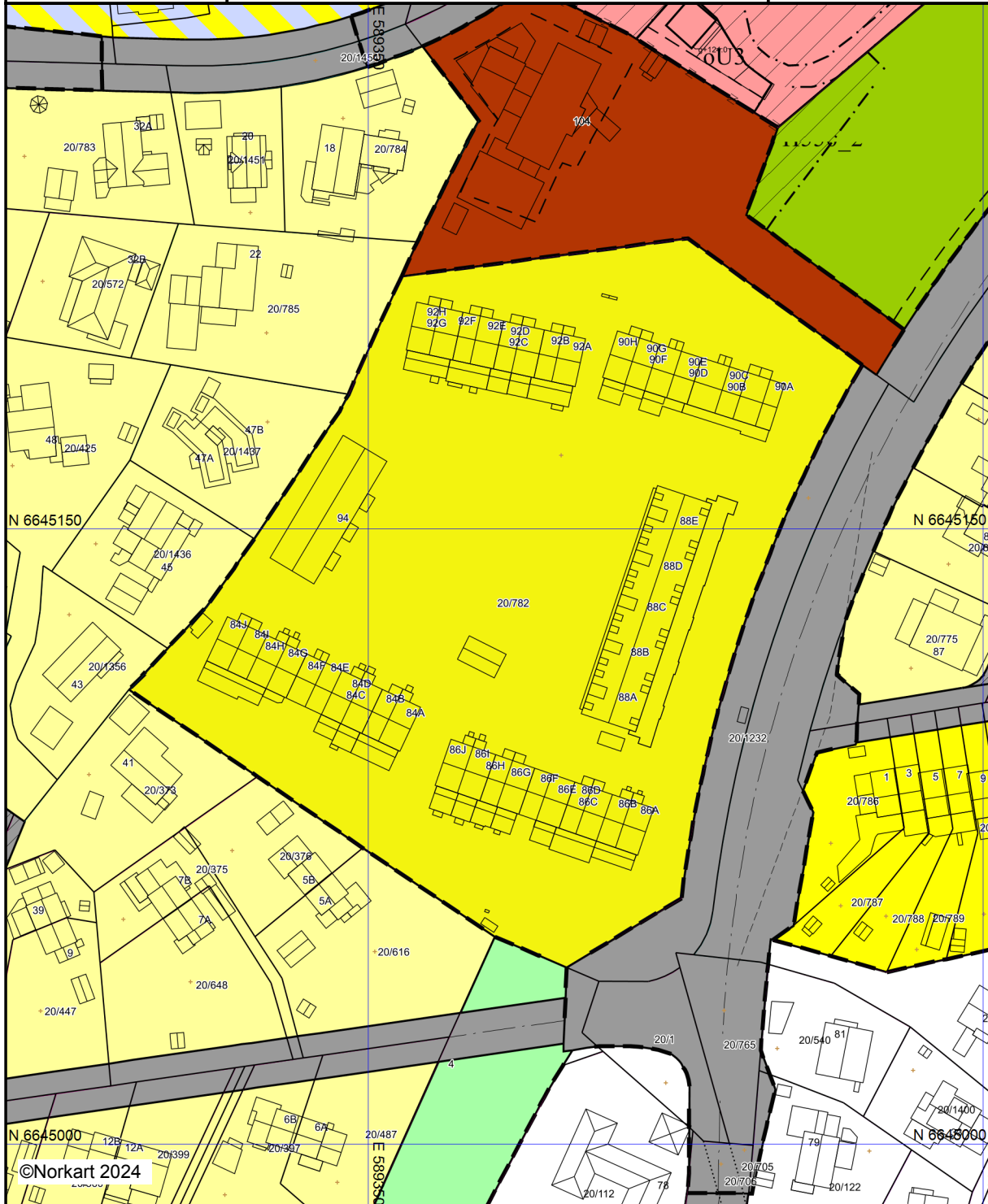
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/782/0/11
Adresse: Nadderudveien 86A
Dato: 22.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32






©Norkart 2024




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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg



Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel



Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25,

-  Undervisning
-  Idrett


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12










-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde



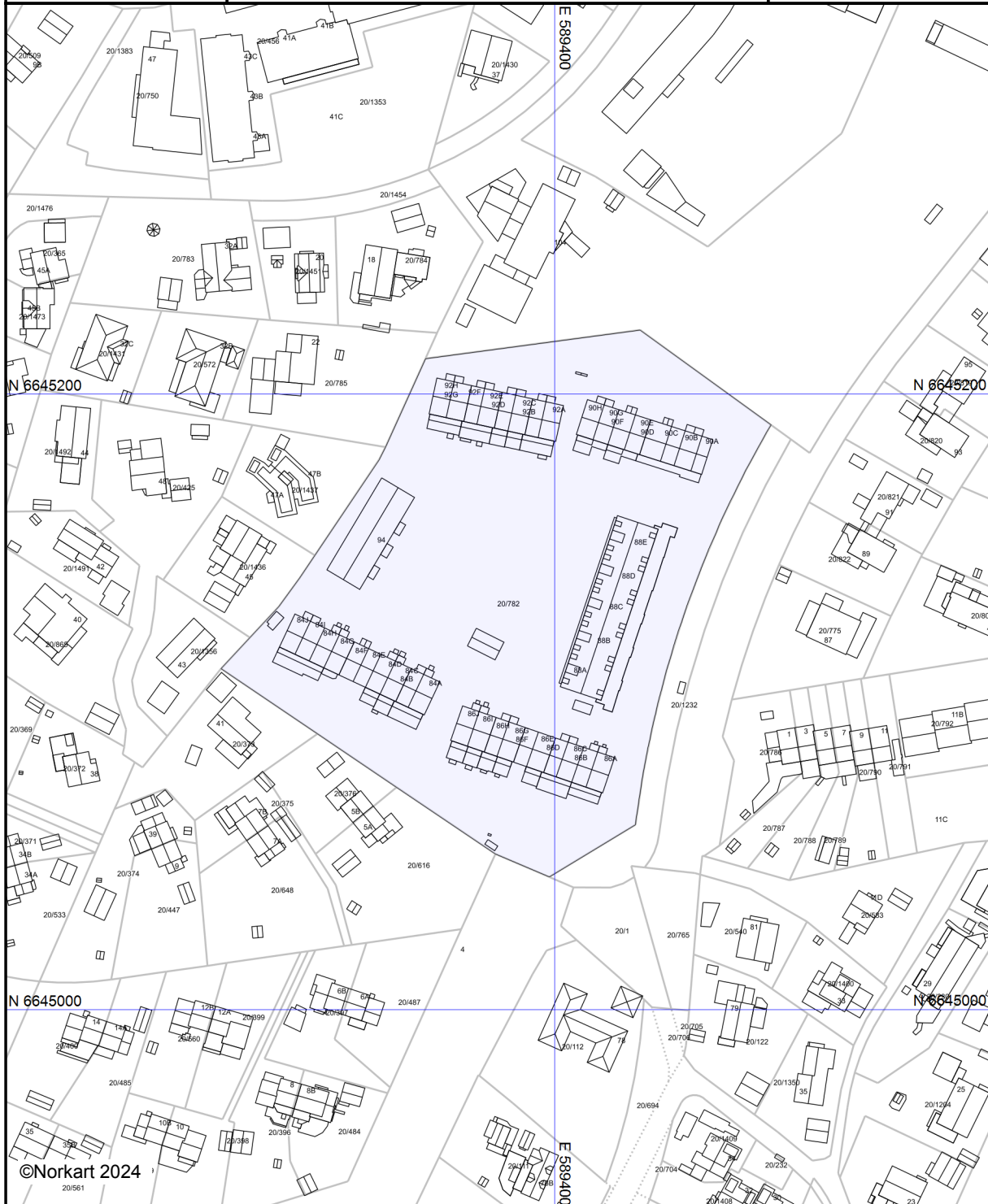
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/782/0/11
Adresse: Nadderudveien 86A
Utskriftsdato: 22.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 22.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	782	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Nadderudveien 86A, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	145 055,56 kr
Feiing	4 766,00 kr
Renovasjon	124 934,21 kr
Vann	117 391,94 kr
Sum	392 147,71 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	87 stk	2 516,06 kr	1/1	0 %	218 897,44 kr	0,00 kr
5C - Nedgravd cont. økt frekvens 13 t	3 stk	10 323,66 kr	1/1	0 %	30 970,99 kr	0,00 kr
Vann etter areal	7139 m2	39,38 kr	1/1	0 %	281 098,13 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	7139 m2	48,75 kr	1/1	0 %	348 026,25 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	37 stk	105,00 kr	1/1	0 %	3 885,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	36 stk	171,00 kr	1/1	0 %	6 156,00 kr	0,00 kr
				Sum	889 033,81 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.10.1984	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	91/5796		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	20/782, 20/782/0/1, 20/782/0/2, 20/782/0/3, 20/782/0/4, 20/782/0/5, 20/782/0/6, 20/782/0/7, 20/782/0/8, 20/782/0/9, 20/782/0/10, 20/782/0/11, 20/782/0/12, 20/782/0/13, 20/782/0/14, 20/782/0/15, 20/782/0/16, 20/782/0/17, 20/782/0/18, 20/782/0/19, 20/782/0/20, 20/782/0/21, 20/782/0/22, 20/782/0/23, 20/782/0/24, 20/782/0/25, 20/782/0/26, 20/782/0/27, 20/782/0/28, 20/782/0/29, 20/782/0/30, 20/782/0/31, 20/782/0/32, 20/782/0/33, 20/782/0/34, 20/782/0/35, 20/782/0/36, 20/782/0/37, 20/782/0/38, 20/782/0/39, 20/782/0/40, 20/782/0/41, 20/782/0/42, 20/782/0/43, 20/782/0/44, 20/782/0/45, 20/782/0/46, 20/782/0/47, 20/782/0/48, 20/782/0/49, 20/782/0/50, 20/782/0/51, 20/782/0/52, 20/782/0/53, 20/782/0/54, 20/782/0/55, 20/782/0/56, 20/782/0/57, 20/782/0/58, 20/782/0/59, 20/782/0/60, 20/782/0/61, 20/782/0/62, 20/782/0/63, 20/782/0/64, 20/782/0/65, 20/782/0/66, 20/782/0/67, 20/782/0/68, 20/782/0/69, 20/782/0/70, 20/782/0/71, 20/782/0/72, 20/782/0/73, 20/782/0/74, 20/782/0/75, 20/782/0/76, 20/782/0/77, 20/782/0/78, 20/782/0/79, 20/782/0/80, 20/782/0/81, 20/782/0/82, 20/782/0/83, 20/782/0/84, 20/782/0/85, 20/782/0/86, 20/782/0/87
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	20/782, 20/782/0/1, 20/782/0/2, 20/782/0/3, 20/782/0/4, 20/782/0/5, 20/782/0/6, 20/782/0/7, 20/782/0/8, 20/782/0/9, 20/782/0/10, 20/782/0/11, 20/782/0/12, 20/782/0/13, 20/782/0/14, 20/782/0/15, 20/782/0/16, 20/782/0/17, 20/782/0/18, 20/782/0/19, 20/782/0/20, 20/782/0/21, 20/782/0/22, 20/782/0/23, 20/782/0/24, 20/782/0/25, 20/782/0/26, 20/782/0/27, 20/782/0/28, 20/782/0/29, 20/782/0/30, 20/782/0/31, 20/782/0/32, 20/782/0/33, 20/782/0/34, 20/782/0/35, 20/782/0/36, 20/782/0/37, 20/782/0/38, 20/782/0/39, 20/782/0/40, 20/782/0/41, 20/782/0/42, 20/782/0/43, 20/782/0/44, 20/782/0/45, 20/782/0/46, 20/782/0/47, 20/782/0/48, 20/782/0/49, 20/782/0/50, 20/782/0/51, 20/782/0/52, 20/782/0/53, 20/782/0/54, 20/782/0/55, 20/782/0/56, 20/782/0/57, 20/782/0/58, 20/782/0/59, 20/782/0/60, 20/782/0/61, 20/782/0/62, 20/782/0/63, 20/782/0/64, 20/782/0/65, 20/782/0/66, 20/782/0/67, 20/782/0/68, 20/782/0/69, 20/782/0/70, 20/782/0/71, 20/782/0/72, 20/782/0/73, 20/782/0/74, 20/782/0/75, 20/782/0/76, 20/782/0/77, 20/782/0/78, 20/782/0/79, 20/782/0/80, 20/782/0/81, 20/782/0/82, 20/782/0/83, 20/782/0/84, 20/782/0/85, 20/782/0/86, 20/782/0/87
Seksjonering Reseksjonering	03.08.2018 03.08.2018	18/19095	Tinglyst 01.09.2018	

Seksjonering	30.09.2014	14/21492	Tinglyst
Reseksjonering	30.09.2014		15.10.2014

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØGAARD SIMEN SKJOLD F160586*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bregnedraget 14 1362 HOSLE	Bosatt (B)
BUI BETTY F170985*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bregnedraget 14 1362 HOSLE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nadderudveien 86A	H0101	20/782/0/11	157	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Nadderudveien 86A	H0101	20/782/0/11	14	0	0	0	
Bolig	Nadderudveien 86A	H0101	20/782/0/11	17	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Nadderudveien 86 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1362 HOSLE	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	517 Hosle sør 17	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Hosle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18559315		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1959
2	18559315	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.06.2013
3	18559315	2	Påbygg	Ferdigattest (FA)	17.12.2013

1: Bygning 18559315: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1959	19.05.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nadderudveien 86A	H0101	20/782/0/11	157	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	17	0	17	0	0	0
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0
K01	0	39	0	39	0	0	0

2: Bygningsendring 18559315-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.06.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.05.1999	19.05.1999
Igangsettingstillatelse	06.05.1999	19.05.1999
Tatt i bruk	17.06.2013	17.06.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nadderudveien 86A	H0101	20/782/0/11	14	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14	0	14	0	0	0

3: Bygningsendring 18559315-2: Påbygg, Ferdigattest 17.12.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.09.2012	02.10.2012
Igangsettingstillatelse	17.06.2013	17.06.2013
Ferdigattest	17.12.2013	22.01.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nadderudveien 86A	H0101	20/782/0/11	17	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	17	0	17	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 20/782

Bruksnavn		Beregnet areal	18497.7
Etablert dato	29.01.1960	Historisk oppgitt areal	18512
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645167.91	589397.06	0	Ja	18497.7	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 22.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	782	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Nadderudveien 86A, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Skorsteinspesialisten AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 18/27304 - 21/172200/JKN 01.09.2021

Adresse - Tiltak: Nadderudveien 84 - 94 - rehabilitering av skorsteiner
Gnr/Bnr: 20/782
Tiltakshaver: Eikeli Boligsameie
Ansvarlig søker: Skorsteinspesialisten AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, datert 19.8.2021, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no



Arkivsak ID: 12/10126
J.post ID: 13/228465

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	17.12.2013	3816/13

Adresse - Tiltak: Nadderudveien 84 A - J 86 A - J - endring fra flatt tak til saltak
Gnr/Bnr: 20/782
Tiltakshaver: Eikeli Boligsameie
Ansvarlig søker: K.E. Larsson AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
v/ Oda Heiberg Løvik

Sandvika, 24.05.24
Vår ref.: 119/11

**AD. SALG AV LEILIGHET I NADDERUDVEIEN 86 A, 1362 HOSLE,
I EIKELI BOLIGSAMEIE, ORG. NR.: 971 258 403, SNR. 11
EIER(E): Betty Bui, Simen Skjold Søgaard**

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

Totale fellesutgifter pr mnd	kr	5 002,-
grunnkostnad	kr	2 715,-
avdrag fellesgjeld	kr	839,-
renter fellesgjeld	kr	1 049,-
kabel tv	kr	399,-

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	16 376,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	283 879,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	227 427,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	18 037 247,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	14 451 318,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927030319, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2024: 7.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 169

Saldo per 24.05.2024: 14 206 522

Andel av saldo: 223 589

Første termin/første avdrag: 15.07.2018 (siste termin 15.06.2038)

Lånenummer: 94927063365, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2024: 7.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 24.05.2024: 3 830 725

Andel av saldo: 60 290

Første termin/første avdrag: 03.04.2024 (siste termin 03.03.2029)

Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441607

Festeavtale: Nei

Parkering: Se §4 og §5 i vedtektene

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

Viser ellers til hjemmeside www.eikeliboligsameie.no

Informasjon om ny(e) sameier(e) må sendes til leder Jonas Kristoffer Lassen, jonas.lassen@gmail.com, SAMT TIL ABBL, post@abbl.no. **Her trenger man ingen godkjennelse fra styret.**

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

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 **Christian Gulaker Pedersen** i ABBL.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Eikeli Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie

Høringsperiode: 24. april kl. 12:00 - 29. april kl. 12:00

Avstemningsperiode: 30. april kl. 09:00 - 6. mai kl. 23:59

- Digitalt ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

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 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret

- 5.1 Vedtektsendring
- 5.2 Reseksjonering - orientering og innspill

6 Saker fra beboere

- 6.1 Søknad om utbygging - 84C
- 6.2 Søknad om utbygging - 84C - Alternativ

7 Budsjett for 2024

8 Valg

- 8.1 Valg av styreleder
- 8.2 Valg av styremedlemmer
- 8.3 Valg av varamedlemmer
- 8.4 Valg av valgkomité
- 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

23.04.2024

Med vennlig hilsen
Eikeli Boligsameie
Styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jonas Kristoffer Lassen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/eiendomsforvalter Christian Gulaker Pedersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Erik Koldberg Amundsen

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 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 180 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

Styret har fått spørsmål fra en seksjonseier som har påbygg på rekkehus om gyldighet

av avtale om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for påbygget. Dette er beskrevet i vedtektenes §7. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. "

Etter en innledende diskusjon med jurist i ABBL har styret gjort en omfattende gjennomgang av sameiets arkiver (papir og elektronisk). Styret har også forespurt de fem foregående styrelederne om saken. Det viser seg at dette også har vært tatt opp tidligere. Sak ble behandlet på årsmøtene i 2001 og 2009-2011. Det er helt klart fra vedtekter, årsmøtereferater og styremøtereferater at intensjonen har vært at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av påbygg. Eierseksjonsloven krever imidlertid at dette er avtalt med seksjonseier. Ved gjennomgang av arkivene har styret kun klart å finne et lite antall slike avtaler, og de avtalene som eksisterer er heller ikke like i omfang av vedlikeholdsplikt. Det fremgår av årsmøtereferater og styremøtereferater fra periodene rundt 2001 og 2009-2011 at manglende avtaler også var et problem da. På starten av 2000-tallet ble det gjort forsøk på å innhente signaturer fra seksjonseiere på avtaler om vedlikeholdsplikt, man lyktes imidlertid i liten grad med dette. I 2009 ble det på årsmøtet vedtatt reseksjonering der påbyggene skulle tas inn i seksjonene. Reseksjonering krever imidlertid godkjenning av alle berørte eiere og man har i etterkant ikke klart å innhente de nødvendige signaturene.

Eierseksjonsloven som vedtektene viser til ble endret i 2017. Det fremgår av loven at utgangspunktet er at det er sameiet som har ansvar for ytre vedlikeholde med mindre annet er spesielt avtalt med seksjonseier. Når sameiet ikke har en avtale å vise til faller vedlikeholdsplikten derfor på sameiet. Vi har derfor en situasjon hvor vi har en vedtekt som sameiet i praksis ikke kan følge.

Styret har vurdert ulike løsninger i samråd med jurist og forvalter i ABBL. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil være mulig å komme til mål med avtaler med alle seksjonseiere om vedlikehold av påbygg. En reseksjonering vil nok være den beste løsningen, men er sannsynligvis også krevende å gjennomføre.

Forslag til vedtak: Styret foreslår derfor:

1. Femte ledd i § 7 i vedtektene fjernes. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier." (se hele paragrafen lenger ned).

Det stemmes over dette forslaget, det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekten.

5.2 Reseksjonering - orientering og innspill

Styret utreder mulighet for reseksjonering i den neste styreperioden. Dette er ikke en sak til avstemning, men styret ønsker innspill fra årsmøtet.

Se vedlegg i foregående sak (5.1).

Skriv gjerne kommentarer i høringsrunden.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Søknad om utbygging - 84C

Utbygging av kjeller i Nadderudveien 84C:

Vi bor 4 personer i rekkehuset, mine tre ungdommer og jeg, og har 3 soverom. Vi trenger derfor sårt et soverom til og ønsker svært gjerne å bli boende. Vi har sett på to alternative løsninger (A og B) hvor A er foretrukket, men B kan bli nødvendig utfra budsjett hensyn.

Ettersom jeg venter på kostnadsoversikt og endelig tilbud fra entreprenøren velger jeg å søke om begge alternativene nå, for å unngå å måtte søke igjen i et ekstraordinært møte innen kort tid. Det vil uansett kun være aktuelt å foreta én av utbyggingene, og jeg ber om at tiltakene stemmes over hver for seg.

Beskrivelse av alternativene:

Alternativ A: Utbygging av kjelleren mot syd med rømningsvei (2 vinduer med lysgrop) slik at rommet kan benyttes som soverom. Tilsvarende utbygging er allerede gjort i flere rekkehusseksjoner, inkludert i nr 84A og D. Fasaden vil kun påvirkes i liten grad ettersom stuen i 1. etg allerede er bygget ut av forrige eier og nytt kjellerareal dermed vil komme under eksisterende stue i 1. etg og veranda.

Alternativ B: Utbygging av bod under vindfanget på nordsiden med rømningsvindu med lysgrop ut mot biloppstillingsplassen. Det ekstra arealet her vil kun benyttes som bod, men jeg vil få en rømningsvei fra kjelleren.

Forslag til vedtak: Det godkjennes utbygging i Nadderudveien 84C som beskrevet.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger mot de to nevnte forslagene. Det forutsettes at beboer bruker en anerkjent entreprenør, og innhenter nødvendige tillatelser fra kommunen.

Styret vil også påpeke at det allerede er innhentet tillatelse for den synlige delen av utbyggingen, for rekkehuset er utbygget med stue og inngangsparti. Ombyggingen innebærer kun en endring av det som allerede er bygget ut.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonas Kristoffer Lassen
Styremedlem, Marius Knoph
Styremedlem, Alternativ
Styremedlem, Erik Koldberg Amundsen
Varamedlem, Gard Spreemann

8.1 Valg av styreleder

Jonas K Lassen, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Marius Knoph stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Marius Knoph stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Varamedlem Gard Spreeman stiller til valg som vara på nytt for 1 år.

Forslag til vedtak: Varamedlem Gard Spreeman stiller til valg som vara på nytt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Eikeli Boligsameie
Styret

Eikeli Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jonas Kristoffer Lassen, Nadderudveien 92 E
Styremedlem, Marius Knoph, Nadderudveien 88 D
Styremedlem, Erik Koldberg Amundsen, Nadderudveien 86 D
Varamedlem, Gard Spreemann, Nadderudveien 86 C

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 87 seksjoner. Selskapets navn er Eikeli Boligsameie med org.nr.: 971258403 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441607

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.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eikeli Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 104 550,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; det har blitt betalt inn kr 2 000 035,- i ekstraordinær innbetaling for å finansiere rehabiliteringen av taket.

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.

Styrets arbeid

Årsberetning 2023-2024

Styret har hatt 11 styremøter og for øvrig diskutert saker fortløpende på e-post mellom møtene. Styret har også hatt flere møter med Nortekk og ABBL om bygging av tak i 88.

Det ble avholdt et informasjonsmøte (04.09.23) og et ekstraordinært sameiermøte om betaling for bygging av tak i 88 (08.11.24).

Generelt om kommunikasjonskanaler i sameiet

Sameiets offisielle kommunikasjonskanal er Lettstyrt. Meldinger til styret skal sendes her. Det ligger mye nyttig informasjon under «Praktisk informasjon» og «Dokumenter». Se gjerne om du finner svar på spørsmål her før du henvender deg til styret.

Det er viktig at styret får beskjed om nye leietakere slik at vi kan legge dem til i Lettstyrt. Styret har det siste året hatt utfordringer med å få tak i alle beboere for informasjon (f.eks. ved rørspyling). ABBL gir styret beskjed om nye eiere.

Sameiet har også en facebookgruppe «Eikeli boligsameie». Denne kan være nyttig til bruk for å kommunisere mellom beboere. Styret administrerer gruppen og kan legge til nye beboere, men vil som hovedregel kommunisere med beboere gjennom Lettstyrt.

Seksjonseiere kan også finne nyttig informasjon på ABBL «Min side».

De viktigste sakene styret har behandlet siden forrige årsmøte

1. Bygging av nytt tak 88

For bakgrunn om denne saken vises det til referat fra informasjonsmøte 4. september 2023 og det ekstraordinære sameiermøte 8. november 2023 (begge ligger i Lettstyrt under «Nyheter»)

Bytte av tak i Nadderudveien 88 er nå ferdig. Arbeidet har fremskredet etter planen, og det er ikke oppdaget ytterligere skader underveis. Arbeidene har vært fulgt opp av ABBL rehab, og rapporter fra befaringer ligger tilgjengelig på Lettstyrt.

Kostnadmessig har det gått etter budsjett, med små justeringer begge veier. Sameiet tok opp et lån for å sikre at det var likviditet til å betale de løpende regningene og de ekstraordinære innbetalingene som er planlagt vil sikre at lånet betales ned i løpet av året.

2. Lekkasje tak til garasjer

Vi har de siste årene hatt vannlekkasje gjennom taket til noen av garasjene i 88. Det har vært mistenkt at lekkasjen skyldes perforering av membranen da man la varmekabler utenfor 88. Vi har i 2023 hatt entreprenør på befaring som har forsøkt å finne årsaken, foreløpig har man ikke lyktes med det. Deler av kostnadene med arbeidet dekkes av forsikring. Styret må i 2024 jobbe videre med å kartlegge årsaken og utbedre. Vi håper at utbedring vil dekkes gjennom forsikringen til entreprenør som la varmekabler, men skaden må dokumenteres og dette har altså foreløpig vist seg å være vanskelig. Vi har gjennom vinteren økt måking på taket over garasjene for å hindre eller redusere lekkasje til garasjene.

For øvrig er alle garasjene utleid til full pris. Det står p.t. 9 seksjonseiere på venteliste for plass.

3. Parkering og parkingsplassen

Kommunen har i løpet av året ferdigstilt gravearbeidet til fornyelse av rør i det kommunale ledningsnett. Erfaringen fra kraftig regnskyll sommeren 2023 tyder på at dette arbeidet har forbedret kapasitet til å ta unna vann. Parkeringsplassen har med noen unntak blitt tilbakestilt til tidligere standard. Vi har fått erstatning på omtrent 113 000 kroner for delen av tujahekken som ble fjernet. Styret har vurdert at vi ikke vil prioritere å bruke penger på

å plante tujahekk.

Det er delt ut ladekort til omtrent 10 elbiler og det er behov for å øke ladekapasiteten. Det er installert 4 nye ladere nå i april. Vi har hatt tekniske feil på de to første laderne og disse er byttet ut slik at vi nå har 6 ladere av samme type. Hver ladestasjon koster omtrent 15 000 kroner. Det vil sikkert være behov for flere ladestasjoner etterhvert, men styret ser det som hensiktsmessig at kostnaden fordeles utover flere år. Henvendelser om lading gjøres på Lettstyrt.

Styret har fått forespørsel om ladekort også fra en seksjonseier fra rekkehus. Ettersom kostnaden for ladestasjonene fordeles på alle i henhold til eierskapsbrøken ser vi ikke at styret kan nekte tilgang til lading på fellesladerne for de som bor i rekkehusene. Vi ber imidlertid om at rekkehusene i størst mulig grad bruker plassen utenfor sin seksjon, og vi regner med at de fleste også vil se det som mest hensiktsmessig.

4. Lekeplassen og uteområdet

Vi fikk flere alvorlige avvik ved tilsyn på lekeplassen våren 2023. Mer informasjon er tilgjengelig i nyhetssak lagt ut 22.08.24. Vi har utbedret/løst de mest alvorlige avvikene, men det vil være behov for dugnadsarbeid på lekeplassen våren 2024. Bordene ved lekeplassen var også i svært dårlig stand. Ett av bordene var så råttent at det har blitt fjernet. De to andre har stått til tørking i vaktmestergarasjen, men ny vurdering nå på våren viser også disse to er i svært dårlig forfatning. Det kjøpes derfor inn to nye bord. Disse bordene bør plasseres i vaktmestergarasjen om vinteren for å øke levetiden.

5. Ansvarsforhold for vedlikehold av påbygg

Se forslag til vedtektsendring.

6. Dokumentasjon av betaling for internett

Noen beboere kan få dekket internettabonnement av arbeidsgiver. Det er utarbeidet et skriv om hver seksjons kostnad for internett som ligger under Praktisk info/Tv og bredbånd på Lettstyrt.

7. Installasjon av varmepumpe

Saker om installasjon av varmepumpe har vært diskutert av flere styrer de siste årene, det er flere som har installert varmepumpe. Seksjonseiere som ønsker å installere varmepumpe skal sende søknad til styret og styret vil under gitte forutsetninger kunne godkjenne dette. Det er lagt ut et skriv med informasjon under "Praktisk info" på Lettstyrt.

8. Sykkelparkering i vaktmestergarasjen

Det har blitt opprettet 8 plasser for sykkelparkering i vaktmestergarasjen. Pris 50 kroner per måned per plass som betales gjennom husleie. Det er satt kodelås på inngangsdøren. Det er fortsatt ledige plasser, kontakt styret på Lettstyrt ved ønske om plass.

9. Bytte av forsikringsselskap

Fra 1. januar har sameiet forsikring i Protector (ikke lenger Gjensidige). Informasjon om forsikring finnes på Lettstyrt. ABBL har utført tilbud for forsikringsavtale for alle sine tilknyttede sameier og har valgt det mest gunstige tilbudet.

10. Dugnader i 2024

Det planlegges tre dugnader i 2024

"Generell dugnad" lørdag 27. april. Fokus vil bli på uteområdet og spesielt lekeplassen.
Male muren til garasjebygget
Rydde kjelleren i 94

Styret i Eikeli Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eikeli Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 509 872	3 510 012	3 510 000	7 510 000
Annen driftsinntekt	2	681 976	540 048	611 000	587 100
Sum driftsinntekter		6 191 848	4 050 060	4 121 000	8 097 100
Utgifter					
Lønnskostnad	3	245 397	202 906	220 500	253 300
Annen driftskostnad	4	2 600 855	2 296 402	2 544 000	2 671 100
Vedlikehold, innkjøp	5	399 370	771 693	600 000	150 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	2 214 995	0	50 000	3 100 000
Sum driftskostnader		5 460 617	3 271 001	3 414 500	6 174 400
Driftsresultat før finansposter		731 231	779 060	706 500	1 922 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	51 875	44 946	50 000	42 000
Finanskostnad	8	887 657	584 456	800 000	1 217 000
Sum finansposter		-835 782	-539 510	-750 000	-1 175 000
Årsresultat		-104 550	239 549	-43 500	747 700

Balanse Eikeli Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler			
		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		93 254	2 032
Andre fordringer	9	39 055	134 361
Sum fordringer		132 309	136 393
Bankinnskudd, kasse o.l	10	3 315 920	1 839 557
Sum omløpsmidler		3 448 229	1 975 951
Sum eiendeler		3 448 529	1 976 251

Balanse Eikeli Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-13 531 566	-13 427 016
Sum egenkapital		-13 531 566	-13 427 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 16	14 451 318	15 064 577
Øvrig langsiktig gjeld	13	74 750	74 750
Sum langsiktig gjeld		14 526 068	15 139 327
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 351 762	164 068
Forskudd felleskostnader		46 798	59 072
Annen kortsiktig gjeld	14	55 468	40 799
Sum kortsiktig gjeld		2 454 027	263 940
Sum gjeld		16 980 095	15 403 267
Sum egenkapital og gjeld		3 448 529	1 976 251

Eikeli Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Jonas Kristoffer Lassen
Styreleder

Marius Knoph
Styremedlem

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 118 408	2 186 196	2 070 000	2 070 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	2 000 035	0	0	4 000 000
Avdrag ordinære lån	702 272	789 828	640 000	640 000
Renter ordinære lån	689 157	533 988	800 000	800 000
Sum	5 509 872	3 510 012	3 510 000	7 510 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	113 363	0	0	0
Kabel-tv	390 978	365 400	420 000	416 500
Garasjeinntekter	153 000	156 750	150 000	156 000
Strøm el-bil	12 937	7 034	30 000	3 100
Vaskeriinntekter	835	0	0	0
Leieinntekter - eksterne	10 864	10 864	11 000	11 500
Sum	681 976	540 048	611 000	587 100

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	58 100	0	0	0
Feriepenger	6 972	0	0	0
Lønn	0	24 850	40 000	41 600
Påløpte feriepenger	0	2 982	3 000	3 100
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	29 342	24 654	27 000	28 100
Arbeidsgiveravgift feriepenger	983	420	500	500
Sum	245 397	202 906	220 500	253 300

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	114 507	130 303	120 000	124 800
Vann- og avløpsavgift	524 265	437 445	525 000	630 000
Feieavgift	10 164	10 671	11 000	11 400
Renovasjon	249 867	279 578	288 000	340 000
Containerleie	10 918	22 961	25 000	26 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	416 558	373 056	420 000	430 000
Forsikring	525 235	448 367	523 000	460 000
Forvaltning og revisjon	190 287	153 524	157 000	170 000
Innbetalingservice	3 219	5 689	5 000	5 200
Juridisk rådgivning/bistand	6 250	21 093	40 000	20 000
Serviceavtaler	67 253	0	0	0
Brannsikring	19 868	18 059	20 000	20 800
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	25 069	23 631	25 000	26 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 900	2 650	3 000	3 000
Vaktmestertjeneste	245 549	197 020	200 000	215 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	66 980	78 541	80 000	83 200
Trappevask	75 313	74 500	75 000	78 000
Renhold renovasjonsanlegg	24 074	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	2 520	0	4 000	4 200
Datautgifter o.l	13 247	12 145	12 000	12 500
Fellesarrangement/dugnad	0	0	2 000	2 000
Leie av lokale	0	0	500	500
Gebyr	6 314	6 671	8 000	8 000
Sum	2 600 855	2 296 402	2 544 000	2 671 100

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Maling, beis, olje	3 126	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	2 263	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	8 688	49 244	0	0
Skilt	893	0	0	0
Vedlikehold bygg	123 548	29 875	0	0
Dører/inngangspartier	0	18 750	0	0
Tak	72 072	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	8 374	0	0	0
Ventilasjon	6 440	0	0	0
VedlikeholdVVS	0	39 777	0	0
Elektriker, materialer	0	7 949	0	0
El-bil anlegg	0	35 000	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	2 249	113	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	20 125	58 250	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	4 357	3 363	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	41 188	463 375	0	0
Egenandel skade	524	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	35 524	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	7 829	0	0
Teknisk bistand	70 000	6 419	0	0
Terrasser/balkonger	0	41 750	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	600 000	150 000
Sum	399 370	771 693	600 000	150 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Tak	2 214 995	0	0	3 100 000
El-bil anlegg	0	0	50 000	0
Sum	2 214 995	0	50 000	3 100 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	2 225	276	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	1 000
Utbytte Gjensidige	49 650	44 670	40 000	41 000
Sum	51 875	44 946	50 000	42 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	887 657	584 456	800 000	1 217 000
Sum	887 657	584 456	800 000	1 217 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	0	12 257
Erstatningsmessige skader	39 054	122 103
Sum	39 055	134 361
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 315 920	1 839 557
Sum	3 315 920	1 839 557

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-13 427 016	-13 666 565
Fra årets resultat	-104 550	239 549
Sum andre fond/udekket tap	-13 531 566	-13 427 016
Sum egenkapital	-13 531 566	-13 427 016

Boligselskapet 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 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	14 451 318	15 064 577
Sum	16	15 064 577

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Innskudd garasjer	74 750	74 750
Sum	74 750	74 750

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	1 139	493
Påløpt arbeidsgiveravgift	420	420
Påløpt arbeidsgiveravgift	563	0
Påløpte feriepenger	3 990	0
Påløpte feriepenger	2 982	2 982
Påløpte renter	46 374	36 064
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Utleggskonto	0	790
Sum	55 468	40 799

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 712 011	2 184 042
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-104 550	239 549
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-613 259	-711 580
Årets endring disponible midler	-717 809	-472 031
Disponible midler UB	994 202	1 712 011

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927030319
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.89 %
Beregnet innfridd:	15.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	18 800 000
Lånesaldo 01.01:	15 064 577
Avdrag i perioden:	613 259
Lånesaldo 31.12:	14 451 318
Saldo 5 år frem i tid:	11 030 774

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927030319	36	227 442	8 187 912
	5	189 952	949 760
	20	149 962	2 999 240
	14	92 476	1 294 664
	12	84 978	1 019 736

Resultat og balanse med noter for Eikeli Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eikeli Boligsameie

Styreleder	Jonas Kristoffer Lassen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Erik Koldberg Amundsen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Marius Knoph (sign.)	18.04.2024

Til årsmøtet i Eikeli Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eikeli Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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 modifierer 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
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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-19 12:24:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YZPTT-TS4IH-IDVAB-I2D7A-MPM35-UTUC7

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>

Styret har fått spørsmål fra en seksjonseier som har påbygg på rekkehus om gyldighet av avtale om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for påbygget. Dette er beskrevet i vedtektenes §7. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. "

Etter en innledende diskusjon med jurist i ABBL har styret gjort en omfattende gjennomgang av sameiets arkiver (papir og elektronisk). Styret har også forespurt de fem foregående styrelederne om saken. Det viser seg at dette også har vært tatt opp tidligere. Sak ble behandlet på årsmøtene i 2001 og 2009-2011. Det er helt klart fra vedtekter, årsmøterefater og styremøterefater at intensjonen har vært at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av påbygg. Eierseksjonsloven krever imidlertid at dette er avtalt med seksjonseier. Ved gjennomgang av arkivene har styret kun klart å finne et lite antall slike avtaler, og de avtalene som eksisterer er heller ikke like i omfang av vedlikeholdsplikt. Det fremgår av årsmøterefater og styremøterefater fra periodene rundt 2001 og 2009-2011 at manglende avtaler også var et problem da. På starten av 2000-tallet ble det gjort forsøk på å innhente signaturer fra seksjonseiere på avtaler om vedlikeholdsplikt, man lyktes imidlertid i liten grad med dette. I 2009 ble det på årsmøtet vedtatt reseksjonering der påbyggene skulle tas inn i seksjonene. Reseksjonering krever imidlertid godkjenning av alle berørte eiere og man har i etterkant ikke klart å innhente de nødvendige signaturene.

Eierseksjonsloven som vedtektene viser til ble endret i 2017. Det fremgår av loven at utgangspunktet er at det er sameiet som har ansvar for ytre vedlikeholde med mindre annet er spesielt avtalt med seksjonseier. Når sameiet ikke har en avtale å vise til faller vedlikeholdsplikten derfor på sameiet. Vi har derfor en situasjon hvor vi har en vedtekt som sameiet i praksis ikke kan følge.

Styret har vurdert ulike løsninger i samråd med jurist og forvalter i ABBL. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil være mulig å komme til mål med avtaler med alle seksjonseiere om vedlikehold av påbygg. En reseksjonering vil nok være den beste løsningen, men er sannsynligvis også krevende å gjennomføre.

Styret foreslår derfor:

1. Femte ledd i § 7 i vedtektene fjernes. "~~Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier.~~" (se hele paragrafen lenger ned).

Det stemmes over dette forslaget, det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekten.

2. Styret utreder mulighet for reseksjonering i den neste styreperioden. Dette er ikke en sak til avstemning, men styret ønsker innspill fra årsmøtet.

§7 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Utskifting av sluk må skje i samråd med styret. 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.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkong/altan, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

~~Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier.~~

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie onsdag (24.04.2024 kl. 12:00 - 06.05.2024 kl. 23:59) - Digitalt Møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jonas Kristoffer Lassen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 35 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Erik Koldberg Amundsen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 180 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

Styret har fått spørsmål fra en seksjonseier som har påbygg på rekkehus om gyldighet av avtale om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for påbygget. Dette er beskrevet i vedtektenes §7. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. "

Etter en innledende diskusjon med jurist i ABBL har styret gjort en omfattende gjennomgang av sameiets arkiver (papir og elektronisk). Styret har også forespurt de fem foregående styrelederne om saken. Det viser seg at dette også har vært tatt opp tidligere. Sak ble behandlet på årsmøtene i 2001 og 2009-2011. Det er helt klart fra vedtekter, årsmøtereferater og styremøtereferater at intensjonen har vært at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av påbygg. Eierseksjonsloven krever imidlertid at dette er avtalt med seksjonseier. Ved gjennomgang av arkivene har styret kun klart å finne et lite antall slike avtaler, og de avtalene som eksisterer er heller ikke like i omfang av vedlikeholdsplikt. Det fremgår av årsmøtereferater og styremøtereferater fra periodene rundt 2001 og 2009-2011 at manglende avtaler også var et problem da. På starten av 2000-tallet ble det gjort forsøk på å innhente signaturer fra seksjonseiere på avtaler om vedlikeholdsplikt, man lyktes imidlertid i liten grad med dette. I 2009 ble det på årsmøtet vedtatt reseksjonering der påbyggene skulle tas inn i seksjonene. Reseksjonering krever imidlertid godkjenning av alle berørte eiere og man har i etterkant ikke klart å innhente de nødvendige signaturene.

Eierseksjonsloven som vedtektene viser til ble endret i 2017. Det fremgår av loven at utgangspunktet er at det er sameiet som har ansvar for ytre vedlikeholde med mindre annet er spesielt avtalt med seksjonseier. Når sameiet ikke har en avtale å vise til faller vedlikeholdsplikten derfor på sameiet. Vi har derfor en situasjon hvor vi har en vedtekt som sameiet i praksis ikke kan følge.

Styret har vurdert ulike løsninger i samråd med jurist og forvalter i ABBL. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil være mulig å komme til mål med avtaler med alle seksjonseiere om vedlikehold av påbygg. En reseksjonering vil nok være den beste løsningen, men er sannsynligvis også krevende å gjennomføre.

Styret foreslår derfor:

1. Femte ledd i § 7 i vedtektene fjernes. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier." (se hele paragrafen lenger ned).

Det stemmes over dette forslaget, det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekten.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 9
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Ikke godkjent.

5.2 Reseksjonering - orientering og innspill

Styret utreder mulighet for reseksjonering i den neste styreperioden. Dette er ikke en sak til avstemning, men styret ønsker innspill fra årsmøtet.

Se vedlegg i foregående sak (5.1).

Skriv gjerne kommentarer i høringsrunden.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere**6.1 Søknad om utbygging - 84C****Utbygging av kjeller i Nadderudveien 84C:**

Vi bor 4 personer i rekkehuset, mine tre ungdommer og jeg, og har 3 soverom. Vi trenger derfor sårt et soverom til og ønsker svært gjerne å bli boende. Vi har sett på to alternative løsninger (A og B) hvor A er foretrukket, men B kan bli nødvendig utfra budsjettenssyn.

Ettersom jeg venter på kostnadsoversikt og endelig tilbud fra entreprenøren velger jeg å søke om begge alternativene nå, for å unngå å måtte søke igjen i et ekstraordinært møte innen kort tid. Det vil uansett kun være aktuelt å foreta én av utbyggingene, og jeg ber om at tiltakene stemmes over hver for seg.

Beskrivelse av alternativene:

Alternativ A: Utbygging av kjelleren mot syd med rømningsvei (2 vinduer med lysgrop) slik at rommet kan benyttes som soverom. Tilsvarende utbygging er allerede gjort i flere rekkehusseksjoner, inkludert i nr 84A og D. Fasaden vil kun påvirkes i liten grad ettersom stuen i 1. etg allerede er bygget ut av forrige eier og nytt kjellerareal dermed vil komme under eksisterende stue i 1. etg og veranda.

Alternativ B: Utbygging av bod under vindfanget på nordsiden med rømningsvindu med lysgrop ut mot biloppstillingsplassen. Det ekstra arealet her vil kun benyttes som bod, men jeg vil få en rømningsvei fra kjelleren.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 22
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Utbygging i Nadderudveien 84C ble godkjent som beskrevet.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Jonas K Lassen, ikke på valg

Vedtak:

Jonas K Lassen, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Marius Knoph stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år.

Valg av styremedlem for STYRE

- Fred Marcus John Silverberg - 25 stemmer
- Marius Knoph (Gjenvalg) - 24 stemmer

Vedtak:

Marius Knoph ble valgt som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Varamedlem Gard Spreeman stiller til valg som vara på nytt for 1 år.

Valg av varamedlem for STYRE

- Gard Spreemann (Gjenvalg) - 26 stemmer

Vedtak:

Varamedlem Gard Spreeman ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

Resultat etter avstemning av beslutnings sak

- Antall for: 25
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret velger representant internt.

Protokoll for Eikeli Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jonas Kristoffer Lassen (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Erik Koldberg Amundsen (sign.)	07.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie onsdag (24.04.2024 kl. 12:00 - 06.05.2024 kl. 23:59) - Digitalt Møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jonas Kristoffer Lassen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 35 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Erik Koldberg Amundsen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 180 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

Styret har fått spørsmål fra en seksjonseier som har påbygg på rekkehus om gyldighet av avtale om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for påbygget. Dette er beskrevet i vedtektenes §7. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. "

Etter en innledende diskusjon med jurist i ABBL har styret gjort en omfattende gjennomgang av sameiets arkiver (papir og elektronisk). Styret har også forespurt de fem foregående styrelederne om saken. Det viser seg at dette også har vært tatt opp tidligere. Sak ble behandlet på årsmøtene i 2001 og 2009-2011. Det er helt klart fra vedtekter, årsmøtereferater og styremøtereferater at intensjonen har vært at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av påbygg. Eierseksjonsloven krever imidlertid at dette er avtalt med seksjonseier. Ved gjennomgang av arkivene har styret kun klart å finne et lite antall slike avtaler, og de avtalene som eksisterer er heller ikke like i omfang av vedlikeholdsplikt. Det fremgår av årsmøtereferater og styremøtereferater fra periodene rundt 2001 og 2009-2011 at manglende avtaler også var et problem da. På starten av 2000-tallet ble det gjort forsøk på å innhente signaturer fra seksjonseiere på avtaler om vedlikeholdsplikt, man lyktes imidlertid i liten grad med dette. I 2009 ble det på årsmøtet vedtatt reseksjonering der påbyggene skulle tas inn i seksjonene. Reseksjonering krever imidlertid godkjenning av alle berørte eiere og man har i etterkant ikke klart å innhente de nødvendige signaturene.

Eierseksjonsloven som vedtektene viser til ble endret i 2017. Det fremgår av loven at utgangspunktet er at det er sameiet som har ansvar for ytre vedlikeholde med mindre annet er spesielt avtalt med seksjonseier. Når sameiet ikke har en avtale å vise til faller vedlikeholdsplikten derfor på sameiet. Vi har derfor en situasjon hvor vi har en vedtekt som sameiet i praksis ikke kan følge.

Styret har vurdert ulike løsninger i samråd med jurist og forvalter i ABBL. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil være mulig å komme til mål med avtaler med alle seksjonseiere om vedlikehold av påbygg. En reseksjonering vil nok være den beste løsningen, men er sannsynligvis også krevende å gjennomføre.

Styret foreslår derfor:

1. Femte ledd i § 7 i vedtektene fjernes. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier." (se hele paragrafen lenger ned).

Det stemmes over dette forslaget, det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekten.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 9
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Ikke godkjent.

5.2 Reseksjonering - orientering og innspill

Styret utreder mulighet for reseksjonering i den neste styreperioden. Dette er ikke en sak til avstemning, men styret ønsker innspill fra årsmøtet.

Se vedlegg i foregående sak (5.1).

Skriv gjerne kommentarer i høringsrunden.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere**6.1 Søknad om utbygging - 84C****Utbygging av kjeller i Nadderudveien 84C:**

Vi bor 4 personer i rekkehuset, mine tre ungdommer og jeg, og har 3 soverom. Vi trenger derfor sårt et soverom til og ønsker svært gjerne å bli boende. Vi har sett på to alternative løsninger (A og B) hvor A er foretrukket, men B kan bli nødvendig utfra budsjettenssyn.

Ettersom jeg venter på kostnadsoversikt og endelig tilbud fra entreprenøren velger jeg å søke om begge alternativene nå, for å unngå å måtte søke igjen i et ekstraordinært møte innen kort tid. Det vil uansett kun være aktuelt å foreta én av utbyggingene, og jeg ber om at tiltakene stemmes over hver for seg.

Beskrivelse av alternativene:

Alternativ A: Utbygging av kjelleren mot syd med rømningsvei (2 vinduer med lysgrop) slik at rommet kan benyttes som soverom. Tilsvarende utbygging er allerede gjort i flere rekkehusseksjoner, inkludert i nr 84A og D. Fasaden vil kun påvirkes i liten grad ettersom stuen i 1. etg allerede er bygget ut av forrige eier og nytt kjellerareal dermed vil komme under eksisterende stue i 1. etg og veranda.

Alternativ B: Utbygging av bod under vindfanget på nordsiden med rømningsvindu med lysgrop ut mot biloppstillingsplassen. Det ekstra arealet her vil kun benyttes som bod, men jeg vil få en rømningsvei fra kjelleren.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 22
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Utbygging i Nadderudveien 84C ble godkjent som beskrevet.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Jonas K Lassen, ikke på valg

Vedtak:

Jonas K Lassen, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Marius Knoph stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år.

Valg av styremedlem for STYRE

- Fred Marcus John Silverberg - 25 stemmer
- Marius Knoph (Gjenvalg) - 24 stemmer

Vedtak:

Marius Knoph ble valgt som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Varamedlem Gard Spreeman stiller til valg som vara på nytt for 1 år.

Valg av varamedlem for STYRE

- Gard Spreemann (Gjenvalg) - 26 stemmer

Vedtak:

Varamedlem Gard Spreeman ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

Resultat etter avstemning av beslutnings sak

- Antall for: 25
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret velger representant internt.

Protokoll for Eikeli Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte

Protokollvitne

Jonas Kristoffer Lassen (sign.)

Erik Koldberg Amundsen (sign.)

07.05.2024

07.05.2024

SAMEIEVEDTEKTER FOR EIKELI BOLIGSAMEIE

**Vedtatt på ordinært sameiermøte den 4. juni 1986.
Revidert på sameiermøte den 28/3 1995, 30/3 2000, 28/3 2001, 30/3 2004, 22/3 2007, 24/4 2013
26/4 2016, 07/03 2018, 07/03 2019, 25/5 2021**

§ 1

Sameiet og dets formål

Sameiets navn er Eikeli Boligsameie. Sameiet omfatter 87 eierseksjoner i gnr. 20, bnr. 782 i Bærum i overenstemmelse med oppdelingsbegjæring tinglyst 11.10.1984. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, 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.

Sameiets formål er å forvalte og administrere driften av sameiernes eiendom, og sikre seksjonseierens fellesinteresser i overenstemmelse med disse vedtekter.

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

§2

Seksjon

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

Seksjonseieren har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning mv.

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 henviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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.

Ved overdragelse skal navn og fødselsnr./organisasjonsnr. på ny eier samt selgers nye adresse meddeles styret og forretningsfører.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan foretas.

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 seksjonseierens forpliktelser. Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§4 Garasje

For å leie garasje må man være fastboende og ha søkt om garasje plass. Styret fører liste over de seksjonseiere som søker om garasje plass. Garasje plass tildeles av styret når det oppstår ledige plasser. Tildelingen avgjøres av seksjonseiers ansiennitet. Ansienniteten beregnes ut fra tidspunktet seksjonseieren ble del av sameiet.

Det kan søkes dispensasjon for fremleie av garasje plass i inntil 2 år. Søknad om dispensasjon behandles av styret.

Garasjen skal benyttes til parkering, og ikke som lagerplass. Garasjen kan unntaksvis benyttes til lagerplass innenfor korte perioder, for eksempel i forbindelse med flytting. En slik periode kan ikke overstige 3 måneder.

§5 Parkering

Motorkjøretøy skal ikke parkeres i felles oppkjørsler eller utenfor anviste parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene. Med anviste parkeringsplasser menes fellesparkeringen langs Nadderudveien (ved nr. 88 og 90). Parkeringsretten gjelder både beboere og besøkende. Det er ikke anledning til vilkårlig langtidsparkering eller lignende.

I tillegg har rekkehusene egne biloppstillingsplasser. Disse er en del av bruksretten til den enkelte seksjon, og disponeres av den respektive seksjonseier.

Dersom motorkjøretøy parkeres uten at vedtektene er fulgt, kan styret bestille borttauing av kjøretøy på eierens bekostning.

§6 Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styret. Ved alminnelig flertall fastsettes sameiermøtet 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.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje per post.

§7 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Utskifting av sluk må skje i samråd med styret. 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.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkong/altan, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier.

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

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

§8

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre felles inngangsdører i 88 og 94 og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeleggene

§9

Forandringer av seksjonen, antenne, markiser m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre konstruksjonsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV antenn/parabol, markiser m.m.

For utbygging av rekkehus foreligger strenge retningslinjer, slik som krav til kontraktsinngåelse med sameiet før utbygging, byggeskikk og konstruksjon, bruk av godkjente tegninger og i noen tilfeller bruk av autoriserte håndverkere. For saker som faller inn under disse vedtektenes § 14, 2. ledd, gjelder krav om årsmøtets godkjenning før tiltak kan settes i verk.

Etter ombygging av tak vil et hvert loftsareal betraktes som fellesareal eid av sameiet. En hver utnyttelse av loftsareal til bod og lagring skal godkjennes av sameiet etter søknad. I tillegg ved å betale en fastsatt og indeksregulert sum vil den enkelte bolig få eksklusiv bruksrett til en del av fellesarealet, jfr. Eierseksjonsloven § 25, femte ledd. Bruksrett gjelder kun bod og lagring, og det gis ikke rom for takvindu eller (annen) oppholdsrom. Rettigheten tinglyses på seksjonen for seksjonseiers regning. Alt av byggeteknisk arbeid på loftarealet skal utføres etter brannforskrifter og dagens tekniske forskrifter. Styret forbeholder seg retten til etterkontroll av alle bygg for å sikre at forskriftene ivaretas. Styret får fullmakt til å holde seksjonseiere ansvarlige for enhver feil eller mangler og at disse må utbedres av seksjonseier selv eller av styret på seksjonseiers regning.

§10

Fellesutgifter og fellesinntekter

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 sameier skal betale et å konto beløp, fastsatt av årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadene fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk med unntak av seksjon 50, (Nadderudveien 90 A) som benytter samme sameierbrøk som de øvrige rekkehusene.

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

§11

Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikrings-skader 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 § 21.

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

§12

Utleie

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. I tillegg plikter eier å sørge for at vedtekter og husordensregler er lest og forstått av leietager ved at disse signeres. Signerte dokumenter sendes styret. Leietaker skal forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§13

Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig advarsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Lov om eierseksjoner § 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, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

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 seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses 1. ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§14 Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. I årsmøtet gir eiendomsrett til en seksjon én stemme. Det er anledning til å møte med fullmektig.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. april. Det innkalles skriftlig av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiere ønsker behandlet på årsmøtet må sendes skriftlig til styret senest innen 21 dager før møtet.

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

Årsmøtet skal behandle:

- a) Konstituering
- b) Informasjon fra styret
- c) Årsregnskap med revisjonsberetning
- d) Styrets forslag til budsjett
- e) Valg av styre med styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- f) Valg av revisor og valgkomité
- g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§15 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av seksjonseierne, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Møtet kan ikke behandle andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

§16

Årsmøtets myndighet

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. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller utleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 2. ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer

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 den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne,
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§17 Styret

Sameiets daglige ledelse hører under et styre bestående av 3 medlemmer med 1 varamedlem. En av de 3 styremedlemmene velges særskilt til styreleder. Styremedlemmene velges av og blant sameierne for 2 år av gangen, dog slik at 2 styremedlemmer er på valg hvert år. Varamedlemmet velges normalt for 1 år av gangen.-

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anlegg 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.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter den ved underskrift av styrets leder og et styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 60, 1. ledd

Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester for sameiet. Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

Styret innstiller til valg av revisor og bekjentgjør denne i innkallingen til sameiermøtet.

En valgkomité, valgt av årsmøtet, lager en innstilling til valg av styre som vedlegges innkallingen til årsmøtet. Denne inneholder et forslag til styre- og varamedlemmer, samt hvilke andre kandidater som er forespurt og har sagt seg villig til valg.

§18

Sikkerhet ved mislighold

Som sikkerhet for den enkelte seksjonseiers forpliktelse forbeholder sameiet panterett for kr. 5.000,- - kronerfemtusen – i hver seksjon prioritert etter 90 % av lånetakst til enhver tid. I tillegg har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonsloven § 31.

§15

Vedtektssendring

Forandringer i disse vedtektene kan alene besluttes i sameiermøte med minst 2/3 flertall av de angitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven § 27, 2. ledd.

§19

Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisor gjelder så langt den passer.

§20

Twister

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

§18

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Eikeli Boligsameie – Husordensregler

Vedtatt i ordinært sameiermøte 26. april 1988.

Endret i ordinært sameiermøte 26. april 2016.

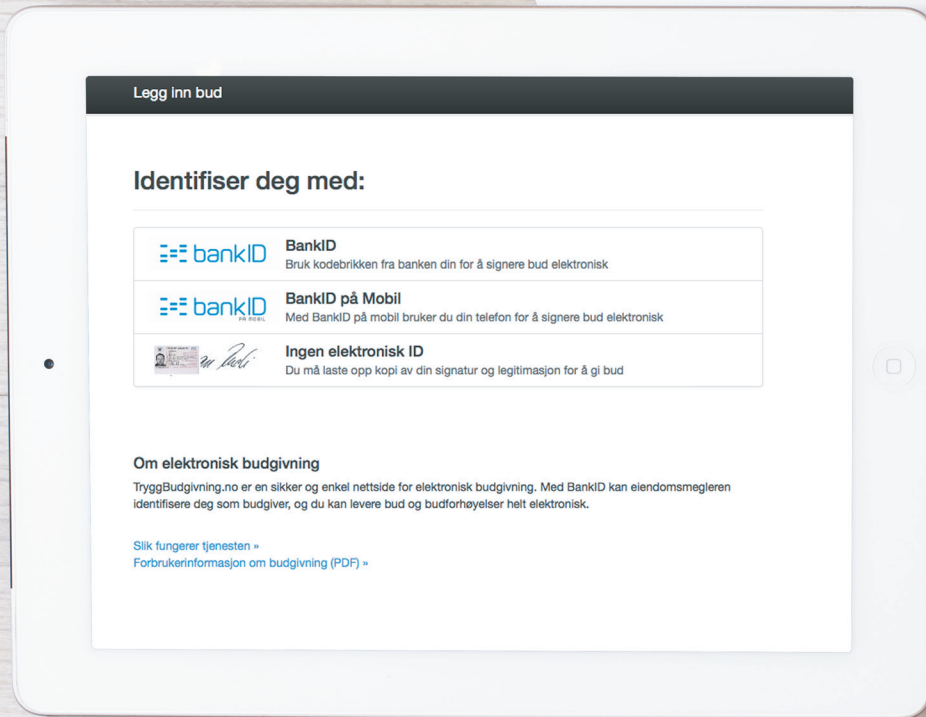
1. Til vanlig skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 0600. Enhver skal forholde seg slik at naboene ikke forstyrres med unødig bråk. Ved spesielle ledning kan de nevnte tidspunkter fravikes (f.eks. 17., mai, St. Hans og nyttårsaften). Naboene skal i slike tilfeller varsles på forhånd.
2. Snekring og reparasjonsarbeider som medfører støy, skal ikke forekomme etter kl. 20.00 og begrenses på sønd.- og helligdager.
3. Det er tillatt å ha husdyr i rimelig uttrekning dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Hunder skal holdes i bånd og luftes utenfor området. Det er ikke tillatt å montere klatrestativ for dyr på bygningene.
4. Tøy skal ikke henge ute på sønd. og helligdager og 1. og 17. mai og ikke over rekkverkshøyde på balkongene.
5. Fellesarealer ute og inne skal ikke benyttes som lagerplass for uvedkommende gjenstander.
6. Felles avfallsnedkast er for husholdningsavfall. Avfall kildesorteres iht. merket nedkast.
7. Trappevask fellsoppganger i nr. 88 og 94 (inkl. vaskeriet) er del av felleskostnadene. Det vaskes hver 14. dag. Vinduer vaskes 2 g. pr år.
8. Alle som bruker motorkjøretøy på eiendommen skal ta hensyn til at de ferdes i et boligområde. Kjørehastigheten må ikke overstige 15 km/t. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 er det forbudt å bruke motorkjøretøy på boligområdet.
9. Motorkjøretøy skal ikke parkeres i oppkjørslene eller utenfor anviste parkeringsplasser. Med anviste parkeringsplasser menes fellesparkeringen langs Nadderudveien, samt rekkehusenes private biloppstillingsplasser.
10. Endringer eller anbringelser som berør gårdens fasade (markiser, antenner, vinduer osv.) skal forelegges styret for godkjenning.
11. Det opprettes eget reglement for vaskeriene, se oppslag
12. ALLE må vise hensyn og sunn fornuft slik at godt naboskap skapes, og boligområdets kvaliteter høynes.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271582/fduxagvupe>
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 avvikle 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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.



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 salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no