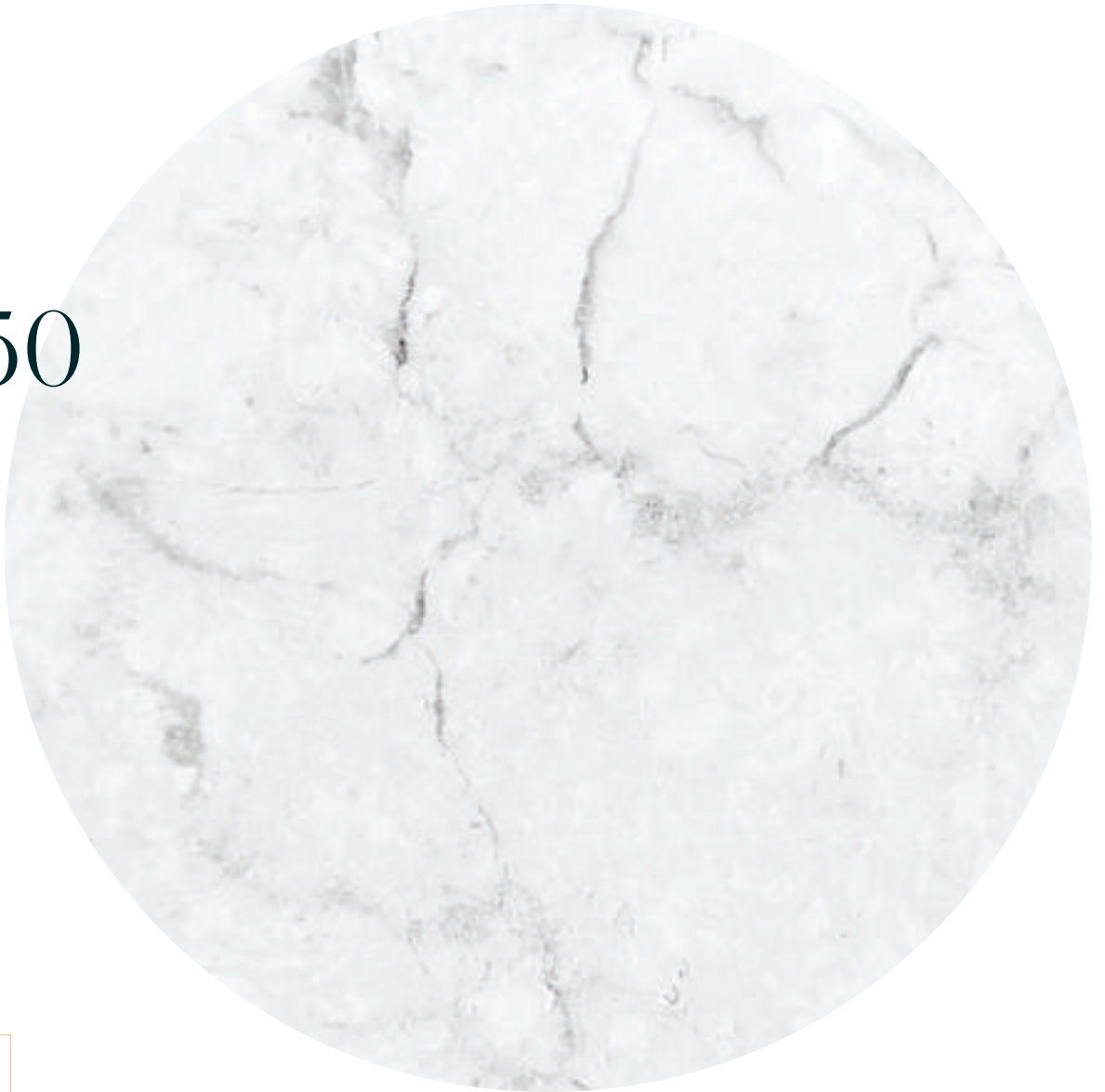


Eiksveien 50



Velkommen til

Eiksveien 50



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

EIKSMARKA

Lekker og moderne 3-roms endeleilighet m/ vestvendt balkong - 2 sov - Nyoppusset 2020/2021 - Nær T-bane - Parkering

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	181 287,-
Omkostninger	137 120,-
Totalpris	5 568 407,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 409,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1953

Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Eiksveien 50 - Dette er en moderne 3-roms endeleilighet med attraktiv beliggende på Eiksmarka i et meget barnevennlig og populært boligområde. Kort vei til Bærumsmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter med badevann, stier, lysløype fra Fossum og ellers oppkjørte skiløyper hele vintersesongen. Her kan du flytte rett inn!

Verdt å merke seg:

- Lekker selveierleilighet oppusset i 2020/2021
- 2 gode soverom
- Praktisk planløsning med separat kjøkken og stue
- Peisovn som varmer godt på kaldere dager
- Solrik vestvendt balkong 10 kvm
- 35 parkeringsplasser rett utenfor
- Gode oppbevaringsmuligheter med 3 boder
- Nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder
- Sentralt og barnevennlig område
- Kort vei til T-bane og buss

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

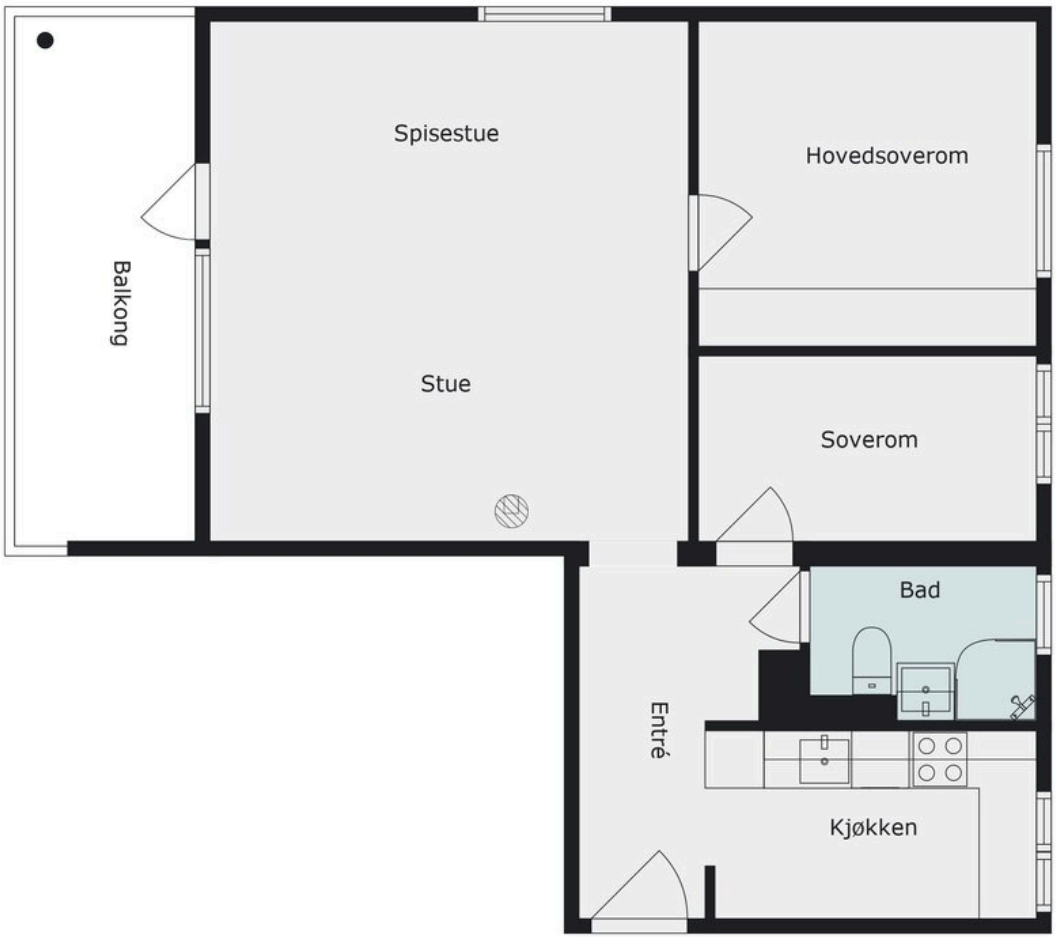
BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod kjeller
BRA-e: 6 kvm. Bod kjeller
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på loft
Total BRA: 5 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet










WILLIAM


LAVIE








EXPOSITION D'ART
MUSÉE DES ARTS GRAPHIQUES



















Informasjon

Eiksveien 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0119/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Eiksveien 50, 1359 EIKSMARKA
Gnr 34, bnr 706, snr 6 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 363/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 363/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 4/2436) / Gnr 34, bnr 18 (ideell andel 1/48) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 363/830186) i Bærum kommune

Selgere
Bjørn Ivar Nielsen Åstebøl
Hedvig Nielsen Åstebøl

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
181 287,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 431 287,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
135 770,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 120,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 820,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 568 407,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 581 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod kjeller
BRA-e: 6 kvm. Bod kjeller
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på loft
Total BRA: 5 kvm.

Ikke målbare arealer:
5 kvm bod på loft med skråtak - gulvarealet er ca 12 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, gang, kjøkken, 2 soverom, bad og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 10 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder, to i kjeller på ca. 3,5 og 6 kvm og en på loft med ca 12 kvm gulvareal.

Standard

Entré:
Hyggelig entré med plass for oppheng av klær og sko. Leiligheten har callinganlegg.

Kjøkken:
Matt sort kjøkkeninnredning med glatte skap- og skuffefronter. Godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenvifte med kullfilter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. Komfyrvakt. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2020 plassert i kjøkkenbenken.

Stue:
Hyggelig stue med plass til stor sofa og spisestue. Det er peisovn i stuen som varmer godt på kaldere dager. Leiligheten ligger på enden av bygget og har vinduer på to sider i stuen. Fra stuen er det utgang til solrik og overbygget balkong på 10 kvm. Det er montert markise på balkongen.

Bad:
Lyst og delikat bad med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Det er to fine soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av god størrelse og har

god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er det montert praktisk og romslig garderobeskap. Soverom 2 har også god plass til seng, nattbord og annen møblering.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad - laminat på øvrige rom
Vegg: Fliser på bad - malte flater på øvrige rom
Tak: Malte flater

Parkering

Sameiet har ca. 35 stk parkeringsplasser som benyttes av beboerne. Øvrig parkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Sameiet har lagt opp for 6 elbilladere som kan brukes av alle i sameiet. Alle seksjonseiere betaler en månedlig leiepris per boenhet som dekker felles infrastruktur for ladeanlegget. Denne betales som en del av de månedlige fellesutgiftene. Beboere som ønsker å benytte elbilladere betaler et månedelig abonnement på lading i tillegg til faktisk strømforbruk.

Modernisering og påkostninger

- Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2004.
- Hvite, glatte innerdører fra 2020.
- Gulv i laminat fra 2020/2021
- Oppusset og malte veggflater og himling i 2020.
- Takhøyde 240cm
- Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2020
- Bad med nye rør, opplegg til vaskemaskin, innebygget toalett og ny baderomsinnredning fra 2021

2020

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av forrige eier i 2020 og 2021. Videre beskrivelse er hentet fra egenerklæringen til tidligere eier. Arbeidet er utført av Nossum Rør AS, Lysmester'n AS og Radbygg AS. Det ble lagt nye fliser vegger og gulv, membran gulv og vegger, senket tak, downlights, nye rør, toalett og baderomsmøbler.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i egenerklæringen om følgende: Det ble lagt ny membran på vegger og gulv. Det er ikke byttet sluk. Da det er forrige eier som gjennomførte oppgraderingene vet vi ikke hvem som har lagt ny membran av de overnevnte firmaene.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjennomført drenering. Det ble utført av Settevik Asfalt i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av forrige eier. Lysmester'n AS. Beskrivelse av arbeidet gitt i samsvarserklæring "Ny stikk, brytere på eksisterende anlegg. Eksisterende vk bad. Nye downlights. Nytt kjøkken men eksisterende kurser."

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I mai 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elway, installert 6 ladestasjoner for el-bil for sameiet i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i tidligere eiertid. Sameiet gjennomførte rørrehabilitering av Proline AS i 2017-2018.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se salgsoppgave

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport, måling gjennomført 10.03.25.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet arbeider med utskiftning av originale vinduer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ble nylig gjort oppmerksom på at det muligens er en løs pakning mellom peisovn og piperør som gjør at det kan sive ut
litt sot ved opptenning. Vi arbeider med å få det fikset. Ingen avvik har blitt påpekt ved tidligere tilsyn av feier.

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger teglstein og
etasjeskiller i betong. Yttervegger pusset og stålplater. Sal tak.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, referanse nivå er 25 mm.
TG2 grunnet bom i gulv flis (delvis løs flis)
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 grunnet originalt støpejern sluk fra 1953.

Resten av rapporten er tildelt tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med varmekabler på bad, forøvrig panelovner.
Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca 5000 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 409,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker. kommunale avgifter, fiber, avdrag på sameiets lån, samt renter og omkostninger, felles bgningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader	kr 2630
KabelTV/Bredbånd	kr 500
Renter og omkostninger lån	kr 1139
Avdrag lån	kr 1140

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring
- Lading av elbil etter forbruk

m.m.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 027 210,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber, Telenor 500, inkludert i felleskostnadene .

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56, orgnr. 971277653

Om sameiet

Boligselskapet består av 49 seksjoner. Selskapets navn er Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56 med org.nr.: 971277653 i Bærum kommune.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 181 287,- pr. 18.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207620335, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158.96
Saldo per 18.03.2025: 621 889
Andel av saldo: 13 932
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 30.04.2038)

Lånenummer: 98207377295, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110.96
Saldo per 18.03.2025: 3 991 051
Andel av saldo: 89 410
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 30.04.2034)

Lånenummer: 98207996211, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 202
Saldo per 18.03.2025: 3 479 312
Andel av saldo: 77 946
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.12.2041)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023:
Regnskapet viser et overskudd på kr 345 043.
Det er i løpet av perioden betalt kr 420 587 i avdrag på lånene, dette påvirker likviditeten i sameiet, men ikke resultatet.

Sameiet hadde pr 31.12.23 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår 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.

Arbeid som er gjennomført de siste årene:
- Det ble i 2021 gjennomført drenering for byggene i sameiet.
- Det ble i 2022 installert nytt brannvarslingsanlegg i sameiet.
- I 2022 ble det også byttet dør og installert dørpumpe for å gjøre alle leilighetene til brannceller for bedre brannsikring.
- Det ble i 2024 installert fibernett i alle leiligheter i sameiet

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle beboere oppfordres til å delta på dugnader. Beboere som ikke har mulighet til å delta på oppsatte dugnader, oppfordres til å forhøre seg med styret om eventuelle andre forefallende oppgaver på fellesområdene.

Dyrehold

Dyrehold skal forhåndsgodkjennes av styret. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Dyr skal ikke oppholde seg i fellesarealer. Ved lufting av dyr på fellesarealer, bruk pose! Sameiet har utformet egne regler for dyrehold.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 142757

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 757 kvm (Eiertomt)
Tomten har pent opparbeidet fellesarealer med gressplen, prydbusker, hekker, trær, benker, bord , lekeapparater og asfalterte interne gangveier.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenhet
Eiendommen har en svært skjermet, barnevennlig og populær beliggenhet i Eiksveien på Eiksmarka/Østerås, med svært kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du i flotte og naturskjønne omgivelser, samtidig sentralt til dagligdagse servicetilbud. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet kan by på flere sports- og rekreasjonsmuligheter, med bl.a. flere golfbaner, tennisbaner og fotballbaner innen gangavstand. Fra eiendommen er det kort vei til Bærumsmarka, som byr på flotte turstier, sykkelveier, preparerte skiløyper, samt gode rekreasjonsmuligheter. Ved gode snøforhold kan du omtrent starte skituren rett utenfor hjemmet. Ellers er det en kort kjøretur til skiløyper på Grinijordene og opp mot Fossum. Hosle/ØHIL er nærmeste idrettsanlegg og det er 5 minutter å sykle til nærmeste idrettsplass (Eikelibanen) med topp moderne kunstgress- basket, volleyballbaner og skøytebane på vinteren. Wyllerløypa/Oslo vinterpark ligger bare 15 minutter kjøring unna. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet populære utfluktsmål, og tilbyr ballplass, lekeplass samt badestrender. Øvrevoll galoppbane ligger innen gangavstand med galoppløp på torsdager og søndager, og ulike arrangementer for hele familien gjennom året. For de som foretrekker alpint, ligger Kolsås skisenter en kort kjøretur unna leiligheten. I tillegg til nærheten til marka, er det kort vei til treningssentre på Østerås senter, Bekkestua eller Nadderud hvor du i tillegg finner svømmehall, haller for flere ulike idretter, fotballbaner, friidrettsbane, rideskole, tennisbaner og skatepark.

Servicetilbud:
Det er 2 minutters gange til søndagsåpen Joker med Post i butikk. Østerås Kjøpesenter ligger en kort gåtur (ca. 7 min gange) unna med et variert tilbud med butikker som bl.a. legesenter, fysioterapeuter, treningssenter, frisør, apotek, kiosk, cafe, blomsterbutikk og Vinmonopolet. Her finner du også dagligvarebutikken

Meny som har et godt utvalg med stor ferskvaredisk. Søndagsåpen Joker i Eiksveien en kort spasertur unna. I nærområdet finner man også Eiksmarka senter, med Kiwi, Nille, Helsestasjon, Bokhandel, Sushi, cafe, Frisør, Mestergrønn m.m. Ellers er det en kort kjøretur til Bekkestua, Røa og CC-vest som tilbyr rikelige servicefasiliteter, spisesteder, butikker samt aktiviteter for familien.

Offentlig kommunikasjon:
Området har et meget godt kollektivtilbud med både T-bane og buss. Kort vei til Eiksmarka T-banestasjon og til busstopp ved Niels Leuchs vei med bl.a. 140 bussen som går til Skøyen og Bekkestua. Linje 2 bruker ca.15 minutter fra Østerås til Majorstuen (med avganger hvert 7. minutt på hverdager) og ca. 20 minutter til Oslo S.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Eiksmarka barneskole (6 min. gange unna) og Østerås ungdomsskole (10 min. gange unna). Det er også gangavstand til flere barnehager på Eiksmarka/Østerås. Forøvrig ligger både Eikeli barneskole og Eikeli videregående i nærområdet.

Bebyggelse

Området består av leiligheter, rekkehus og annen småhus bebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokken datert 01.01.1954.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 23.09.1987.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 3 758 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1949119
Navn EIKSMARKA, område G
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.08.1950
Bestemmelser
Delarealer Delareal 3 758 m
Formål Blokkbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/34/706/6:
25.04.1984 - Dokumentnr: 12023 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/44
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

21.01.2015 - Dokumentnr: 59143 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 138/6160

12.03.2025 - Dokumentnr: 282435 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk - 3 for prisen av 1 kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 127 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Eiksveien 50

Eiksveien 50

Nabolaget Østerås - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	**8 min** 0.7 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	**16 min** 1.3 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	**4 min** 2.6 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	**10 min** 0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	**5 min** 2.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**17 min** 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**7 min**

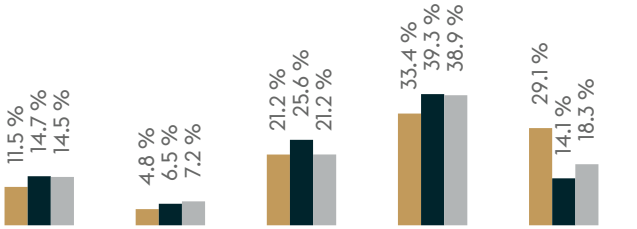
Offentlig transport

Niels Leuchs vei Linje 2N, 140, 140N, 212, 230	**1 min** 0.1 km
Eiksmarka Linje 2	**7 min** 0.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**11 min** 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 13.9 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

Barnehager

Eikebo barnehage (1-5 år) 33 barn	**4 min** 0.4 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehag... 55 barn	**5 min** 0.4 km
Grini barnehage Avd Briskehaug... 54 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Eiksmarka skole	5 min
Eikeli videregående	11 min
Østerås Treningssenter	9 min
Fresh Fitness Østerås	9 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Eiksveien 50
1359 Eiksmarka

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 19/03/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 706
Hjemmelshaver:	Hedvig Nielsen Åstebøl og Bjørn Ivar Nielsen Åstebøl
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1953
Tomt:	3.758 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	10.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig / privat

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 3.758 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger teglstein og etasjeskiller i betong. Yttervegger pusset og stålplater. Sal tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Sameie Eiksveien 50. Byggeår 1953.
3 roms leilighet i 2 etasje, balkonger, 2 boder i kjeller og 1 bod loft.
Parkering på sameies beboer plasser, ca. 35 stk. 6 av plassene har el lader.

Sentralt beliggende i Eiksmarka, med gang avstand til buss og t-bane.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom el panel ovner, samt peis ovn stue. Rapport fra feier ikke fremlagt.
Egen varmtvanns bereder plassert i kjøkkenbenk.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad via kanal til tak med vifte.
Kjøkken ventilator med kullfilter. Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv, fliser bad, øvrige rom laminat.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	66				66	
Balkong				10		
Bod kjeller		3				
Bod kjeller		6				
Bod loft		5				
SUM BYGNING	66	14		10	66	
SUM BRA	80					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Parkering på sameies parkeringsp		-				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.

BRA-e:
Bod kjeller 3,0 og 6,0 m2, samt bod loft 5,0 m2, med pga. skråtak er gulv areal ca. 12,0 m2
Parkering på sameies parkerings plasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

P-rom: Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
S-rom: ingen

Boder kjeller 3,0 og 6,0 m2, samt bod loft 5,0 m2 men pga. skråtak er gulv areal ca.12,0 m2.
Parkering på sameies parkeringsplasser, men mulighet for leie av fast plass eller garasje.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Bjørn Ivar Nielsen Åstebøl

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

19/03/2025

Are Viggen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset 2021, av forrige eier, iht. dagens eier.
Fliser vegger og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset 2021, av forrige eier, iht. dagens eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, referanse nivå er 25 mm.
TG2 grunnet bom i gulv flis (delvis løs flis)

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Støpejern sluk fra 1953, sjekket for smøre membran.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj, vegger rundt baderom bygget av teglstein.

Dokumentasjon på utførelse og material valg ikke fremlagt.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet originalt støpejern sluk fra 1953.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken oppusset 2021, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet målt snitt med laser til +/- 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør 2 lags isolerglass i trekarm og fra 2004.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør av nyere dato.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong 10,0 m2, vest vendt, betongdekke med fliser, det er bom i noen fliser.
Rekkverk i stål, høyde 1,1 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021 / 1953
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vvs innvendige stigeledninger fra ukjent eller 1953. Røranlegg i leiligheten fra ca. 2021 / 1953.
Bad, vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg vaskemaskin.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Egen varmt vanns bereder, plassert i kjøkken benk. 110 liter fra 2021.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader: Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1953
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bad mekanisk avtrekk via kanal til tak m/vifte og friskluftstilførsel via spalte under dører.
Kjøkken ventilator med kullfilter.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2021 / 1953
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap i trappegang. automatsikringer og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 6 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
El anlegget er noe oppgradert og undersøkt fra 2021.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot byggedato sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet svakt fall mot sluk og svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, referanse nivå er 25 mm.
TG2 grunnet bom i gulv flis (delvis løs flis)

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunnet originalt støpejern sluk fra 1953.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nielsen, Bjørn Ivar	9578-5999-4-3516304	2025-03-21 10:11:27
Åstebøl, Hedvig Nielsen	9578-5993-4-3286137	2025-03-21 10:15:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0119/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eiksveien 50, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hedvig Nielsen Åstebøl, Bjørn Ivar Nielsen Åstebøl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1427570-3.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av forrige eier i 2020 og 2021. Videre beskrivelse er hentet fra egenerklæringen til tidligere eier. Arbeidet er utført av Nossum Rør AS, Lysmester'n AS og Radbygg AS. Det ble lagt nye fliser vegger og gulv, membran gulv og vegger, senket tak, downlights, nye rør, toalett og baderomsmøbler.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i egenerklæringen om følgende: Det ble lagt ny membran på vegger og gulv. Det er ikke byttet sluk. Da det er forrige eier som gjennomførte oppgraderingene vet vi ikke hvem som har lagt ny membran av de overnevnte firmaene.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Arbeidet ble gjennomført av forrige eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjennomført drenering. Det ble utført av Settevik Asfalt i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av forrige eier. Lysmester'n AS. Beskrivelse av arbeidet gitt i samsvarserklæring "Ny stikk, brytere på eksisterende anlegg. Eksisterende vk bad. Nye downlights. Nytt kjøkken men eksisterende kurser."

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I mai 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elway, installert 6 ladestasjoner for el-bil for sameiet i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i tidligere eiertid. Sameiet gjennomførte rørrehabilitering av Proline AS i 2017-2018.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se salgsoppgave

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport, måling gjennomført 10.03.25.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Sameiet arbeider med utskiftning av originale vinduer.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Ble nylig gjort oppmerksom på at det muligens er en løs pakning mellom peisovn og piperør som gjør at det kan sive ut litt sot ved opptenning. Vi arbeider med å få det fikset. Ingen avvik har blitt påpekt ved tidligere tilsyn av feier.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0119/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Åstebøl, Hedvig Nielsen	**2025-03-21**	**Nielsen, Bjørn Ivar**	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Åstebøl, Hedvig Nielsen

Identifikasjon

bankID Nielsen, Bjørn Ivar

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 18.03.25 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56 **Vår ref.:** 222/6
EIKSVEIEN 50 **Type:** Sameie
1359 EIKSMARKA **Eiere:** Bjørn Ivar Nielsen, Hedvig Åstebøl

Organisasjonsnr: 971 277 653 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 409**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 630
	Kabel-tv/bredbånd	500
	Renter og omkostninger lån	1 139
	Avdrag lån	1 140

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 181 287 Gjeld siste årsoppg.: 182 942
Klient ajourf. lån: 8 092 252 Klient gj. s. årsoppg.: 8 166 246

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207620335, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158.96
Saldo per 18.03.2025: 621 889
Andel av saldo: 13 932
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 30.04.2038)

Lånenummer: 98207377295, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110.96
Saldo per 18.03.2025: 3 991 051
Andel av saldo: 89 410
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 30.04.2034)

Lånenummer: 98207996211, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 202
Saldo per 18.03.2025: 3 479 312
Andel av saldo: 77 946
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Christian Ranke
Adresse: Eiksveien 50
Postnr/-sted: 1359 EIKSMARKA
E-post: chrranke@icloud.com

6: Ligning - 2024

Gjeld: 182 942 Andre inntekter: 40
Annen formue: 16 052 Utgifter: 13 852

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/706 - seksjon:6
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 18.03.25 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56 **Vår ref.:** 222/6
EIKSVEIEN 50 **Type:** Sameie
1359 EIKSMARKA **Eiere:** Bjørn Ivar Nielsen, Hedvig Åstebøl

Organisasjonsnr: 971 277 653

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1427570

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET EIKSVEIEN 50-52-54-56

Endringer vedtatt på årsmøte 3. april 2006, 28. april 2016, ekstraordinært årsmøte 26.11.2018 og ordinært årsmøte 09.04.2024

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 34 bnr. 706 og gnr. 34 bnr. 18 i Bærum kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med felles anlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 49 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal og utgjør 103/6160 for eiere av 2-roms leiligheter og 138/6160 for eiere av 3-roms leiligheter. Sameiebrøk for utskilt vaktmesterleilighet er 96/6160.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. eierseksjonsloven § 31.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner.

Erverver og leier av seksjon skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Utleier er ansvarlig for at leietaker kjenner og følger sameiets vedtekter og ordensregler.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i leieperioden og varigheten av denne.

Mellom seksjonseierne er det inngått avtale om enerett til bruk av boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at styret og de seksjonseierne som berøres av endringen, samtykker til slik endring.

§ 4
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Peis er ikke tillatt, da pipene ikke er dimensjonert for slike ildsteder.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5
Seksjonseiers plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, oppdelingsbegjæringen og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jf. gjeldende husordensregler.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Felleskostnader

Kostnader til utvendig vedlikehold av bygningene, innvendig vedlikehold av fellesarealer, vann- og kloakkavgift og forsikring som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet mv., fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene.

Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 9
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommer med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

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

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

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

§10
Sameiets 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.

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

§ 11
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 12
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse overfor bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet. Styremedlemmene velges for to år av gangen, og de kan gjenvelges. Varamedlemmer til styret kan velges for ett år av gangen, og disse kan også gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte/årsmøte i det år tjenestetiden opphører.

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) informasjon fra styret
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

§ 15
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, 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 ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 18
Forretningsfører

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

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor

rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 20
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 21
Tvister

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

§ 22
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 23
Forholdet til eierseksjonsloven

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

Husordensregler for Sameiene Eiksveien 50-52-54-56

Vedtatt på ordinært sameiermøte 10. april 2014

1. Formål
Husordensreglene har til formål å legge til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
God kommunikasjon er en grunnforutsetning for godt naboskap og vi oppfordrer alle til å utvise skjønn ved anvendelsen av husordensreglene.

2. Generelt
Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i lov om eierseksjoner.
Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

3. Bruk av leiligheten og fellesarealer
I tidsrommet mellom klokken 2300 og 0700 skal det ikke være støy utover normalt lydnivå. Dette gjelder både innendørs og utendørs på balkonger/fellesarealer. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
Vis hensyn til naboene ved opphold utenfor inngangspartier/parkeringsplass i samme tidsrom. Lyden bærer svært godt inn gjennom åpne vinduer!
Ved fester bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk.
Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, kan bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2000, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene varsles.
Ved utskiftning av inngangsdør/vinduer til egen seksjon skal det velges farge/utføring i samsvar med øvrige dører/vinduer i oppgangen/huset.
Dør til loft og kjeller skal alltid være låst. Dette gjelder også inngangsdør og utgangsdør fra kjeller.
Private eiendeler skal ikke oppbevares i trappeoppgangen. Barnevogner, akebrett, sykler etc. som er jevnlig i bruk kan oppbevares i kjeller. De som har behov for rullator kan plassere denne ved inngangspartiet.
Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

4. Parkering
Biler skal parkeres på oppmerkede plasser eller i garasje, ikke på plenen. Sameiets parkeringsplasser er kun til bruk for sameiets beboere og kortvarige besøk.
Hensetting av biler som ikke er jevnlig i bruk er ikke tillatt og hensatte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

5. Søppel
Søppelcontainerne er kun til husholdningsavfall og papp/papir. Større pappartikler, samt glass, kastes i container ved Eiksmarka bibliotek/helsestasjon. Plast samles i fellesrom i kjeller.
Det er forbudt å sette fra seg søppel på fellesarealer. Dette omfatter også trappeoppganger.

6. Paraboler/antenner
Parabol(er) eller antenne(r) er ikke tillatt på bygninger eller sameiets eiendom for øvrig. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

7. Dyrehold
Dyrehold skal avtales med styret. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Dyr skal ikke oppholde seg i fellesarealer. Ved lufting av dyr på fellesarealer, bruk pose!

8. Vaskeri
For bruk av vaskeriet (Eiksveien 52) henvises til eget reglement og eventuelle oppslag i vaskeriet.

9. Utedugnad
Alle beboere oppfordres til å delta på dugnader. Beboere som ikke har mulighet til å delta på oppsatte dugnader, oppfordres til å forhøre seg med styret om eventuelle andre forefallende oppgaver på fellesområdene.

10. Henvendelser til styret
En prat med naboen vil ofte være vel så effektivt som en klage til styret ☺ Dersom det likevel er behov for å ta opp forhold med styret, gjøres dette skriftlig, enten per e-post til styrets leder eller beskjed i styreleders postkasse.

Regler for dyrehold i sameiet Eiksveien 50-52-54-56

1. Nedenstående regler for dyrehold i sameiet er utarbeidet etter enstemmig pålegg fra ordinært årsmøte i sameiet 12. april 2018. Reglene vil revideres ved behov.

2. Som overordnet prinsipp gjelder at dyrehold ikke skal være til sjenanse for øvrige sameiere/beboere. Dette innebærer at nedenstående regler for dyrehold ikke nødvendigvis er uttømmende.

3. Dyrehold skal forhåndsgodkjennes av styret. Dersom styret ikke godkjenner søknaden, kan dyreeier likevel kreve å holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 28.

4. Ved gjentatte brudd på dyreholdreglene kan styret gi dyreeier skriftlig advarsel. Tre skriftlige advarsler for samme eller liknende forhold anses som slik ulempe i eierseksjonslovens forstand at styret kan kreve at dyreholdet opphører.

5. Dyret må kunne oppholde seg alene i leiligheten uten at dette medfører støy for naboer.

6. Sameiets fellesarealer er ikke luftegård/lekeareal for dyr («hundejorde»).

7. På/i sameiets fellesarealer (både ute og inne) gjelder båndtvang hele året.

8. Dersom dyret gjør fra seg på/i fellesarealer, skal avføring fjernes umiddelbart ved bruk av pose som knyttes tett igjen før den kastes i beholder for restavfall. Ved vinterstid bes eier dekke til urinflekker med sne.

Eiksmarka 30.4.2018

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56



Ordinært årsmøte | 2024

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56 - Tirsdag 09.04.2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Tid: tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00
Sted: Niels Leuchs vei 40 i Eiksmarka Velhus

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 Utskifting av eldre vinduer

6 Budsjett for 2024

7 Valg

7.1 Valg av styreleder
7.2 Valg av styremedlemmer
7.3 Valg av varamedlemmer
7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

02.04.2024

Med vennlig hilsen
Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56
Styret

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Tid: tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00
Sted: Niels Leuchs vei 40 i Eiksmarka Velhus

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 345 043,-

Det er i løpet av perioden betalt kr 420 587,- i avdrag på lånene, dette påvirke likviditeten til sameiet, men ikke resultatet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 90 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

I hennhold til vedtak på ordinært årsmøte 26.08.2020 der man ikke fikk tilsluttnig fra alle seksjosneierne når det gjelder at ansvaret for utskiftning av dører og vinduer skulle tilhøre den enkelte seksjon, må vedtektene endres til lovens standardordning.

Teksten endres fra:
§ 9 - Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

For ordens skyld presiseres at vedlikehold og utskifting av vinduer og inngangsdør tilhørende den enkelte seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar.

til

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

5.2 Utskifting av eldre vinduer

Styret har samlet informasjon om vinduenes alder i sameiet, som varierer fra 1954 til 2019. Gitt sameiets økonomiske situasjon, har styret besluttet å erstatte alle originale vinduer. Ifølge eierseksjonsloven § 32 er sameiet ansvarlig for utskifting av vinduer.

Styret vil også utarbeide en plan for fremtidig vindusutskiftning. Imidlertid er det nødvendig å umiddelbart erstatte de originale vinduene fra 1954. Kostnadsrammen for utskifting av originale vinduer er omtrent ca. kr 600 000,-.

For øyeblikket har sameiet tre lån. Styret ønsker å vurdere muligheten for å refinansiere disse til ett lån med en lengre nedbetalingstid for å redusere månedlige kostnader for renter og avdrag. Selv om dette vil være dyrere over tid, vil det redusere de månedlige kostnadene for seksjonseierne på grunn av den lengre nedbetalingstiden. Dette gir også mulighet til å justere nedbetalingstiden når rentekostnadene reduseres. I 2023 hadde sameiet fire renteendringer, og den nåværende lånerenten er 7,35 %.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å låne opp til kr 650 000,- ekstra får å gjennomføre utskifting vinduer. Styret får også fullmakt til å vurdere og gjennomføre refinansiering av sameiets lån.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Ranke
Styremedlem, Caroline Grønn-Pedersen
Styremedlem, Elisabeth Møkleby
Styremedlem, Erik Warich
Varamedlem, Ingvild Stavestrand
Varamedlem, Sverre Aakvaag

7.1 Valg av styreleder

Christian Ranke er ikke ppå valg, på valg i 2025.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Caroline Grønn-Pedersen er på valg.
Elisabeth Møkleby er på valg.
Erik Warich er ikke på valg, er på valg i 2025.

7.3 Valg av varamedlemmer

Sverre Aakvaag er på valg.
Ingvild Stavestrand er på valg.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges til representant til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56
Styret

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Christian Ranke, Eiksveien 50
Styremedlem, Caroline Grønn-Pedersen, Eiksveien 56
Styremedlem, Elisabeth Møkleby, Eiksveien 54
Styremedlem, Erik Warich, Eiksveien 52
Varamedlem, Ingvild Stavestrand, Eiksveien 54
Varamedlem, Sverre Aakvaag, Eiksveien 54

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 49 seksjoner. Selskapets navn er Eierseksjonssameiet Eiksveien 50 -52-54-56 med org.nr.: 971277653 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1427570

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 345 043,-

Det er i løpet av perioden betalt kr 420 587,- i avdrag på lånene, dette påvirke likviditeten til sameiet, men ikke resultatet.

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

Styret har i 2023 avholdt styremøter ca. hver måned med unntak av juli. I tillegg avholdes møter etter behov.

Styret følger opp vedlikeholdsrapporten fra ABBL. Det foreligger ingen nye prosjekter, med untak av utskifting av eldre vinduer fra byeggeåret.

Brannsikring
Styret har inspisert trappeoppgangene. Alle har et ansvar for at de holdes ryddige.

El-bil anlegg
Vi har installert 6 ladestasjoner på våre felles parkeringsplasser. Kun 4 har vært i bruk, styret har åpnet de to siste. Praksis har vært: Lad etter behov, vis hensyn. Lade stasjonene er ikke forbeholdt el-biler dersom det ikke er andre ledige plasser. Til nå har dette fungert tilfredsstillende.

Orientering om sameiets drift

Vaktmester
Sameiet har løpende avtaler om vaktmestertjenester og trappevask med selskapet VBR Norge AS. Disse fungerer godt og vil bli videreført.

Renovasjon
Bærum kommune innførte i 2017 kildesortering av avfall. Sameiet har beholdere til matavfall, og til enhver tid et lager av grønne poser i kjelleren i nr 54. Det er viktig at det bare kastes grønne matavfallsposer i de matavfallsbeholderne.

Plastavfall skal legges i spesialposer i kjelleren i hvert bygg. Vaktmesteren setter de ut for henting hver mandag.

Restavfall hentes 2 ganger i uken, mandag og torsdag.

HMS- Helse, miljø og sikkerhet
Interkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alle forhold som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiets regi. Styret har oppdatert internkontrollpermen, som kan oversendes seksjonseier på oppfordring.

Ved innkjøp og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Dugnad
Det vil bli avholdt dugnad i sameiet i mai, mere informasjon kommer.

Som vanlig vil det være 2 containere, en for hageavfall og en for rydd og kast. Det vil også

være innsamling av små-elektriske artikler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022
Innstallering av Ladestasjoner for El-biler, Elway
Oppdatering av inngangsdørene til leilighetene i B30 standard, Utført av Takst og Vindu

2021
Drenering. Utført av Settevik Asfalt

2017 - 2018
Rørrehabilitering - Utført av Proline AS.

2014 - 2016
Omfattende rehabilitering: Nye tak, oppussing av alle oppgangene samt utomhus rehabilitering, herunder asfaltering. Ettersyn elektrisk anlegg.

2012
Vaskeriet, ny tørketrommel

2010
Diverse arbeider: Nytt calling anlegg i 50, 54 og 56. Ny vaskemaskin

2009
Nytt avfallssystem

2008
Garasjer og tak: Rehabilitering av sameiets egne garasjer. Reparasjon og ettersyn av tak. Skifte av takbjelke i nr. 56.

2007
Kontroll av tak.

2006
Fasader og balkonger: Rehabilitering og etterisolering av fasadeveggene. Full rehabilitering av balkongene. Nye vinduer i alle oppganger.

2005
Ventilasjonsanlegg: Vedlikehold ventilasjonsanlegg.

Styret i Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 285 988	2 077 968	2 286 124	2 589 200
Annen driftsinntekt	2	335 580	278 040	340 500	364 000
Sum driftsinntekter		2 621 568	2 356 008	2 626 624	2 953 200
Utgifter					
Lønnskostnad	3	102 690	102 690	102 960	102 960
Annen driftskostnad	4	1 572 012	1 360 237	1 544 800	1 681 400
Vedlikehold, innkjøp	5	41 614	142 720	60 000	60 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	0	2 666 732	0	0
Sum driftskostnader		1 716 316	4 272 378	1 707 760	1 844 360
Driftsresultat før finansposter		905 252	-1 916 370	918 864	1 108 840
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	3 789	1 194	500	500
Finanskostnad	8	563 998	356 949	510 000	610 000
Sum finansposter		-560 209	-355 755	-509 500	-609 500
Årsresultat		345 043	-2 272 125	409 364	499 340

Balanse Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		40 238	40 238
Sum finansielle anleggsmidler		40 538	40 538
Sum anleggsmidler		40 538	40 538
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		152	21 813
Andre fordringer	9	135 505	126 393
Sum fordringer		135 656	148 206
Bankinnskudd, kasse o.l	10	605 689	746 469
Sum omløpsmidler		741 346	894 675
Sum eiendeler		781 884	935 213

Balanse Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-7 885 145	-8 230 187
Sum egenkapital		-7 885 145	-8 230 187
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	8 584 327	9 004 922
Sum langsiktig gjeld		8 584 327	9 004 922
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 556	132 041
Forskudd felleskostnader		70 707	25 673
Annen kortsiktig gjeld	13	3 438	2 764
Sum kortsiktig gjeld		82 701	160 478
Sum gjeld		8 667 028	9 165 400
Sum egenkapital og gjeld		781 884	935 213

Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Sted:_____, dato:_____

Christian Ranke
Styreleder

Caroline Grønn-Pedersen
Styremedlem

Erik Warich
Styremedlem

Elisabeth Møkleby
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 fortløpede 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	1 342 068	1 270 104	1 342 125	1 414 000
Avdrag ordinære lån	441 568	493 848	441 666	582 200
Renter ordinære lån	502 352	314 016	502 333	593 000
Sum	**2 285 988**	**2 077 968**	**2 286 124**	**2 589 200**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel-tv	270 480	223 440	270 500	294 000
Garasjeinntekter	65 100	54 600	70 000	70 000
Sum	**335 580**	**278 040**	**340 500**	**364 000**

Noter Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 960	12 960
Sum	**102 690**	**102 690**	**102 960**	**102 960**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	40 101	42 596	30 000	40 000
Vann- og avløpsavgift	272 410	227 190	273 000	367 000
Feieavgift	7 656	8 920	10 000	10 000
Renovasjon	212 591	206 033	213 000	213 000
Containerleie	19 270	13 589	12 000	12 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	283 136	261 075	282 000	282 000
Forsikring	112 019	101 977	112 500	112 500
Forvaltning og revisjon	108 662	105 434	108 500	113 000
Innbetalingsservice	1 813	1 813	2 000	2 100
Serviceavtaler	43 926	19 458	40 000	50 000
Brannsikring	176 439	84 489	120 000	120 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	0	21 560	0	0
Vaktmestertjeneste	127 553	120 940	130 000	140 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	32 500	11 698	70 000	70 000
Trappevask	1 050	0	0	0
Renhold	77 610	77 610	82 000	85 000
Garasje	49 650	46 800	52 000	57 000
Rekvisita, porto, mm	1 726	3 724	3 000	3 000
Leie av lokale	1 000	0	1 300	1 300
Gebyr	2 400	2 731	3 000	3 000
Blomster/gaver	0	2 100	0	0
Sum	1 572 012	1 360 237	1 544 800	1 681 400

Honorar til revisor inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	0	5 711	0	0
Maling, beis, olje	877	1 870	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	12 935	24 625	0	0
Dører/inngangspartier	2 802	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	3 495	0	0
El-bil anlegg	0	2 092	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	52 927	0	0
Egenandel skade	0	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	42 000	0	0
Brannsikringstiltak	25 000	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	60 000	60 000
Sum	41 614	142 720	60 000	60 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Grunnarbeider, drenering	0	1 722 066	0	0
Brannsikringstiltak	0	944 666	0	0
Sum	0	2 666 732	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	3 789	1 194	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	500
Sum	**3 789**	**1 194**	**500**	**500**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	563 998	356 949	510 000	610 000
Sum	**563 998**	**356 949**	**510 000**	**610 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	135 505	126 393
Sum	**135 505**	**126 393**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	605 689	746 469
Sum	**605 689**	**746 469**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-8 230 187	-5 958 062
Fra årets resultat	345 043	-2 272 125
Sum andre fond/udekket tap	-7 885 145	-8 230 187
Sum egenkapital	-7 885 145	-8 230 187

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår 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		4 333 618	4 622 219
Gjeldsbrevlån		653 414	680 687
Gjeldsbrevlån		3 597 295	3 702 016
Sum	**15**	**8 584 327**	**9 004 922**

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	3 388	2 714
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**3 438**	**2 764**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	734 197	1 712 461
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	345 043	-2 272 125
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-420 587	-446 139
Opptak lån	0	1 740 000
Årets endring disponible midler	-75 544	-978 264
Disponible midler UB	658 644	734 197

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**OBOS-BANKEN AS**	**OBOS-BANKEN AS**	**OBOS-BANKEN AS**
Formål:	Drenering av Brannsikring		
Lånenummer:	**98207996211**	**98207377295**	**98207620335**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014	2018
Rentesats:	6.95 %	6.20 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	31.12.2041	30.05.2034	30.05.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 800 000	7 000 000	1 150 000
Lånesaldo 01.01:	3 702 016	4 622 219	680 687
Avdrag i perioden:	104 721	288 601	27 265
Lånesaldo 31.12:	**3 597 295**	**4 333 618**	**653 422**
Saldo 5 år frem i tid:	3 016 107	2 658 062	499 174

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207377295	32	97 084	3 106 688
	16	72 461	1 159 376
	1	67 537	67 537
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207620335	32	14 638	468 416
	16	10 926	174 816
	1	10 183	10 183
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207996211	32	80 589	2 578 848
	16	60 150	962 400
	1	56 062	56 062

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56 tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Niels Leuchs vei 40 i Eiksmarka Velhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole Kvigne

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ole Kvigne

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var ____ seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Ole Kvigne

Tatt til orientering. Til stede var ____ seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert ____ fullmakt(er), totalt ____ stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Martin Breisand Haugen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 345 043,-

Det er i løpet av perioden betalt kr 420 587,- i avdrag på lånene, dette påvirke likviditeten til sameiet, men ikke resultatet.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 90 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

I hennhold til vedtak på ordinært årsmøte 26.08.2020 der man ikke fikk tilsluttnig fra alle seksjosneierne når det gjelder at ansvaret for utskiftning av dører og vinduer skulle tilhøre den enkelte seksjon, må vedtektene endres til lovens standardordning.

Teksten endres fra:
§ 9 - Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
For ordens skyld presiseres at vedlikehold og utskifting av vinduer og inngangsdør tilhørende den enkelte seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar.

til

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedtak:
Vedtektsendringen ble godkjent.

5.2 Utskifting av eldre vinduer

Styret har samlet informasjon om vinduenes alder i sameiet, som varierer fra 1954 til 2019. Gitt sameiets økonomiske situasjon, har styret besluttet å erstatte alle originale vinduer. Ifølge eierseksjonsloven § 32 er sameiet ansvarlig for utskifting av vinduer.

Styret vil også utarbeide en plan for fremtidig vindusutskiftning. Imidlertid er det nødvendig å umiddelbart erstatte de originale vinduene fra 1954. Kostnadsrammen for utskifting av originale vinduer er omtrent ca. kr 600 000,-.

For øyeblikket har sameiet tre lån. Styret ønsker å vurdere muligheten for å refinansiere disse til ett lån med en lengre nedbetalingstid for å redusere månedlige kostnader for renter og avdrag. Selv om dette vil være dyrere over tid, vil det redusere de månedlige kostnadene for seksjonseierne på grunn av den lengre nedbetalingstiden. Dette gir også mulighet til å justere nedbetalingstiden når rentekostnadene reduseres. I 2023 hadde sameiet fire renteendringer, og den nåværende lånerenten er 7,35 %.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å låne opp til kr 650 000,- ekstra får å gjennomføre utskifting vinduer. Styret får også fullmakt til å vurdere og gjennomføre refinansiering av sameiets lån.

Vedtak:
Godkjent.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Christian Ranke er ikke på valg, på valg i 2025.

Vedtak:
Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Caroline Grønn-Pedersen er på valg.
Elisabeth Møkleby er på valg.
Erik Warich er ikke på valg, er på valg i 2025.

Vedtak:
Elisabeth Møkleby gjenvalgt for 2 år.
Ingvild Stavestrand valgt for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Sverre Aakvaag er på valg.
Ingvild Stavestrand er på valg.

Vedtak:
Sverre Aakvaag gjenvalgt for 1 år.
Helene Ekrene valgt for 1 år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder valgt til representant til ABBLs generalforsamling

Protokoll for Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Kvigne (sign.)	19.04.2024
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Martin Breisand Haugen (sign.)	02.05.2024

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**34**	Bnr:	**706**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Eiksveien 50, 1359 EIKSMARKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**						
51/652	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
83/329	Fasadeforandring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m^2 bebygget areal.
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.

2.
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.

3.
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.

4.
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.

5.
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.

6.
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

7.
Utvendige søppelkasser tillates ikke.

8.
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.

9.
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.

10.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

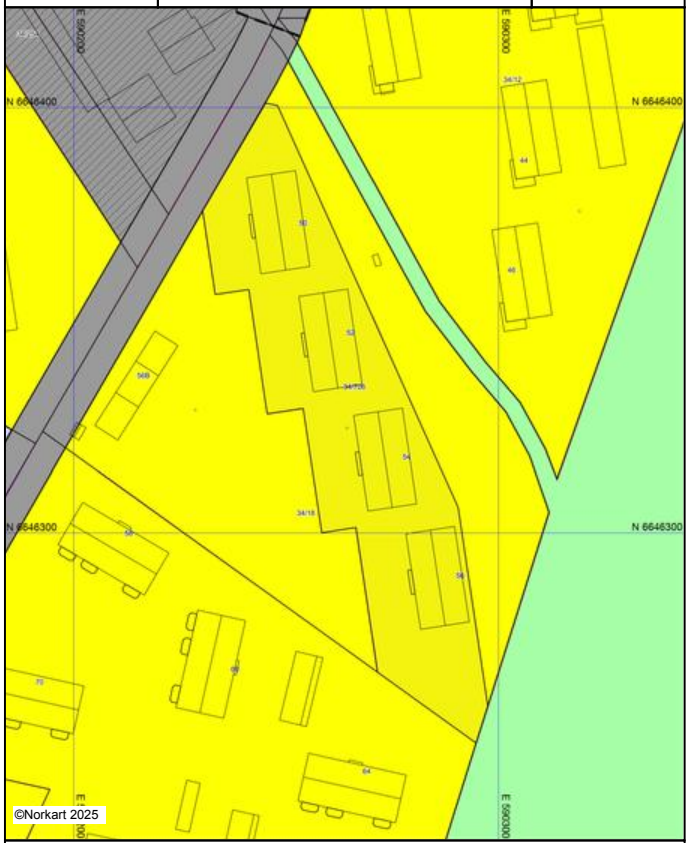
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/706/0/6
Adresse: Eiksveien 50
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

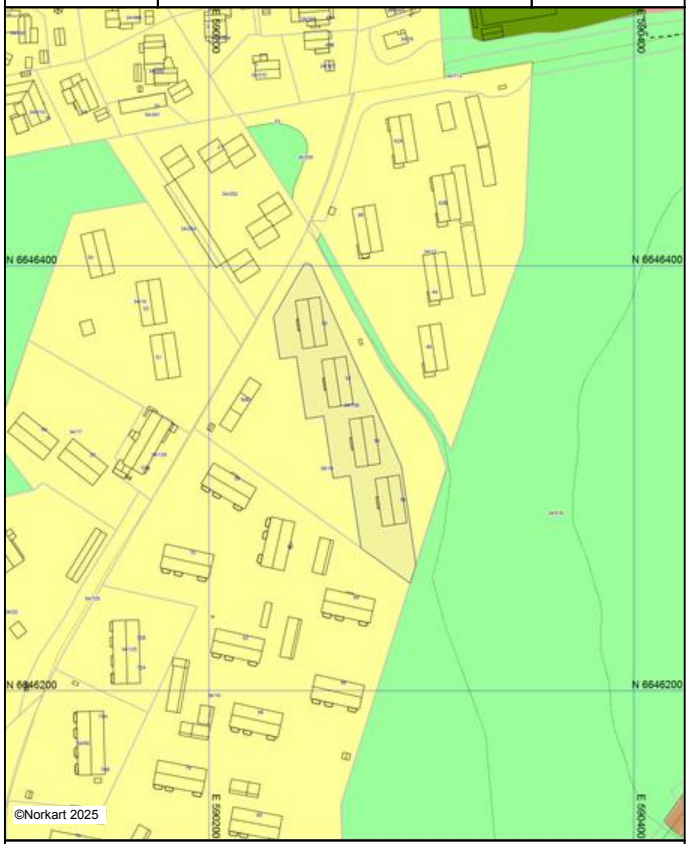
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/706/0/6
Adresse: Eiksveien 50
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

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 - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Park - nåværende
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/706/0/6
Adresse: Eiksveien 50
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

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

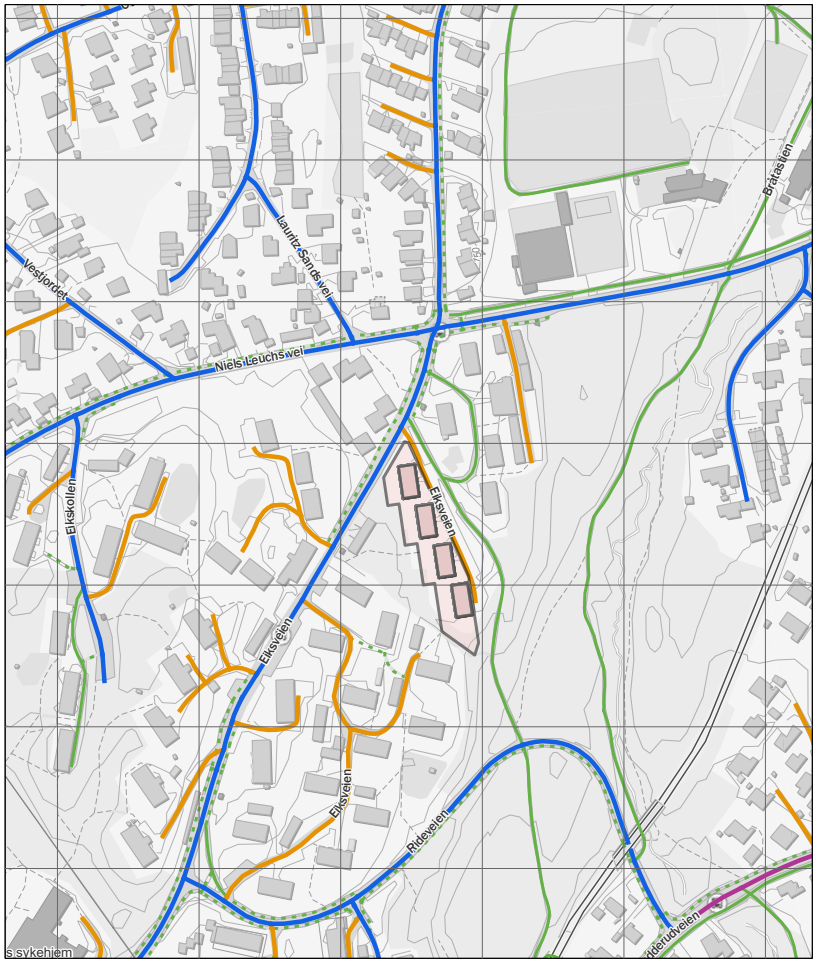
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/706/0/6
Adresse: Eiksveien 50, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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. FASTMONTERT 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0119/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eiksveien 50 1359 EIKSMARKA

Betegnelse: Gnr 34, bnr 706, snr 6 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 363/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 363/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 363/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 4/2436) / Gnr 3

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no