

Nordveien 38B



Velkommen til

Nordveien 38B



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Populære Nordveien!

Gjennomgående og lys 3-roms med en solrik balkong - Felles parkering m/el-lader - Naturskjønt og attraktivt område

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	221 465,-
Omkostninger	24 238,-
Totalpris	4 145 703,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 772,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1953

Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no
Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nordveien 38B – presentert av Eystein Garathun Næss og Fridtjof Schmidt i Nordvik!

Denne gjennomgående og lyse 3-roms leiligheten byr på en svært attraktiv beliggenhet i et naturskjønt og rolig område, med kort vei til både servicetilbud, marka og gode kollektivforbindelser. Her får du en bolig med god standard, solrik balkong, god romløsning og felles parkeringsplass med elbillader.

Kort oppsummert:

- 2 gode soverom
- Gjennomgående og lys leilighet
- Solrik balkong med god plass til utemøbler
- Stue med store vindusflater, plass til sofagruppe og kamin som gir varme og stemning
- Lyst kjøkken fra 2017 i åpen løsning mot stuen, med integrerte hvitevarer
- Felles parkering med elbillader
- Romslig bod på loftet
- 5 minutters gange til t-bane
- Ingen eiendomsskatt

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

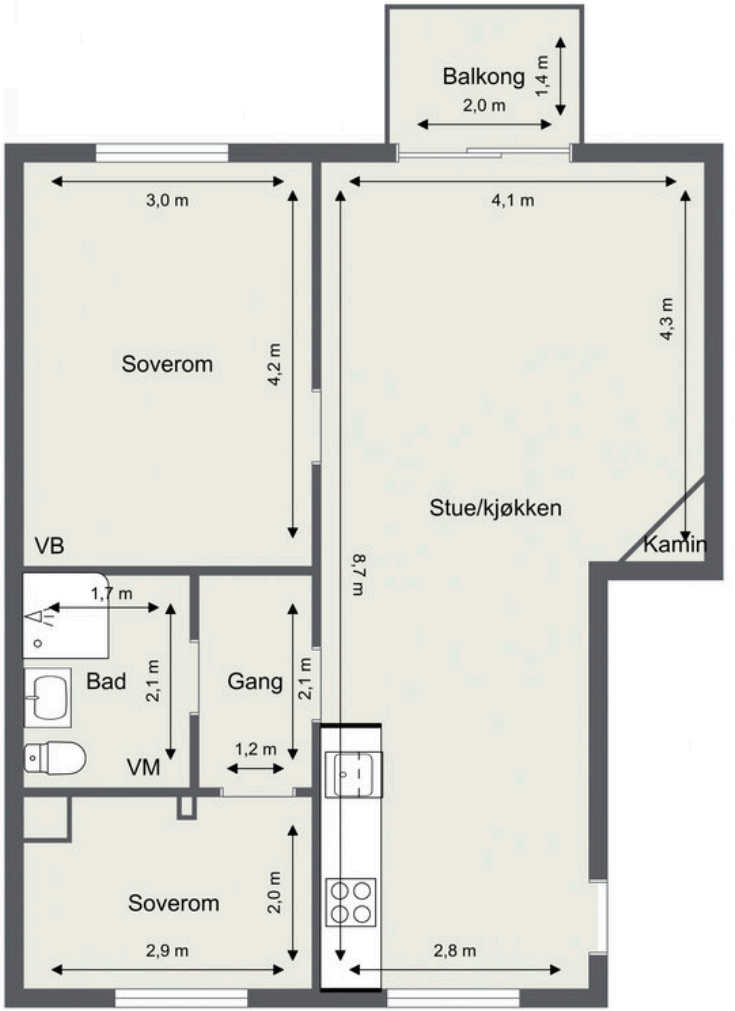
Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 57 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Nordveien 38 B

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende


FOREVER


FOREVER


FOREVER


JØTUL


FOREVER






























38






Västerås
3354




Hagabråten
TURVEI K-1
Ankerveien
Sauejordet
3,8 km
2,2 km
Strand
Jar
6,5 km
1,9 km
TURVEI K-1

Nordveien 38B

Nabolaget General Fleichers vei/Hagabråten - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	**6 min**
449 elever, 20 klasser	0.4 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	**10 min**
196 elever, 10 klasser	0.8 km
Grav skole (1-7 kl.)	**13 min**
481 elever, 23 klasser	0.9 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**10 min**
406 elever, 28 klasser	0.7 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	**26 min**
270 elever, 17 klasser	2 km
Eikeli videregående skole	**9 min**
458 elever, 18 klasser	0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**26 min**

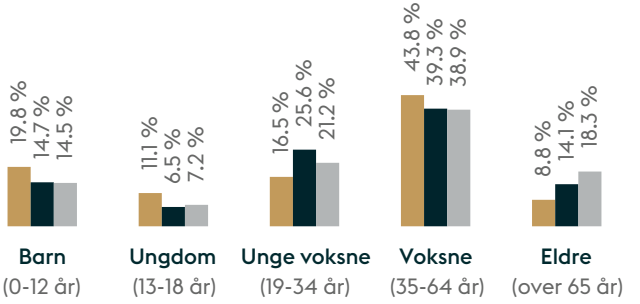
Offentlig transport

Nordveien	**4 min**
Linje 230	0.3 km
Østerås	**10 min**
Linje 2	0.7 km
Lysaker stasjon	**6 min**
Totalt 8 ulike linjer	3.7 km
Furulund	**6 min**
Linje 13	3.6 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.3 km

Barnehager

Lijordet barnehage (1-5 år)	**3 min**
27 barn	0.3 km
Østerås barnehage (1-5 år)	**9 min**
115 barn	0.6 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 ...	**10 min**
46 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
General Fleichers vei/Hag...	1 025	430
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Østerås skole	5 min
Eikeli videregående	6 min
Galla Trening	2 min
Fresh Fitness Østerås	18 min

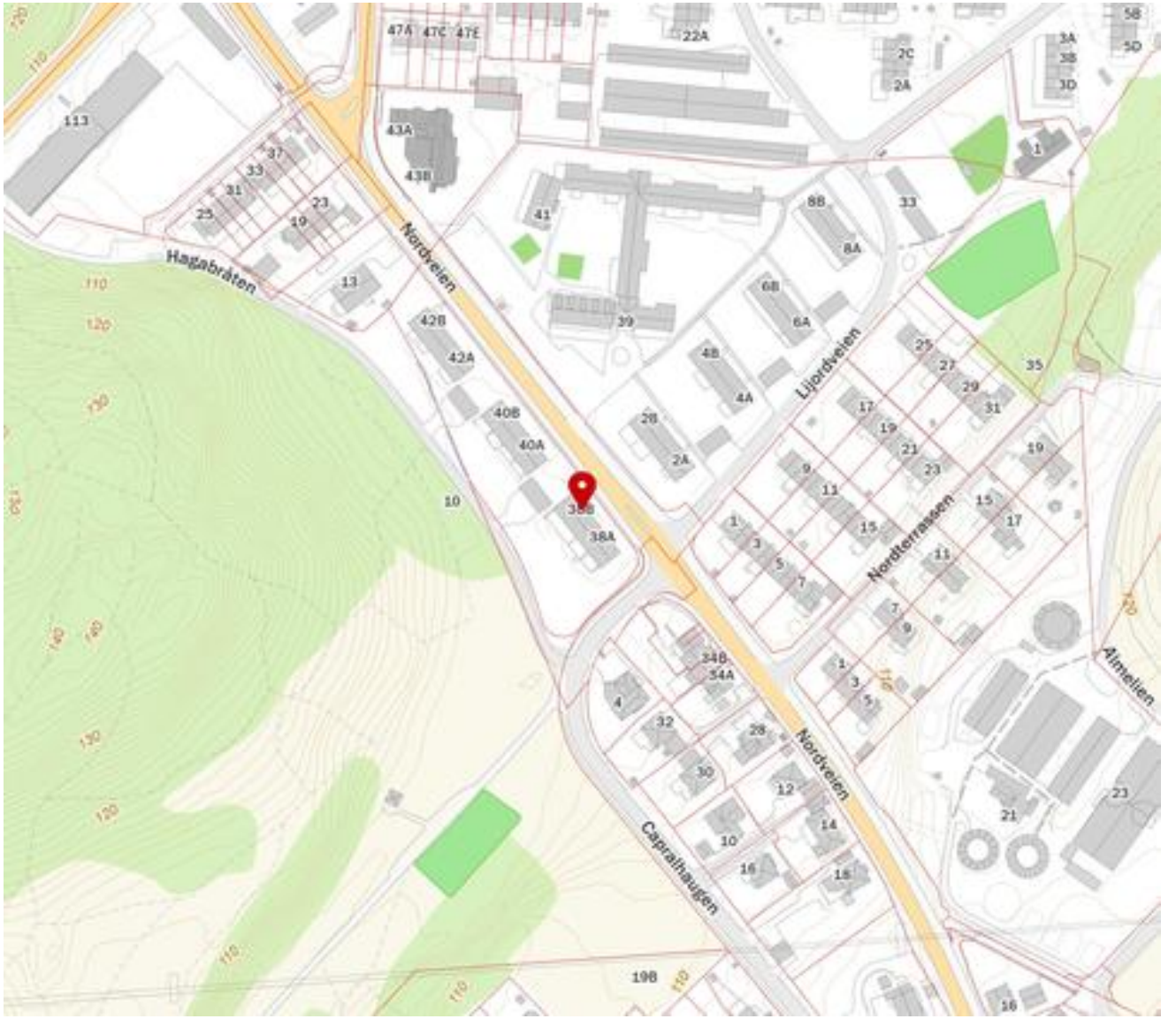
«Barnevennlig, nærhet til t-bane, marka, gode kollektivmuligheter med relativt rask tilgang til byn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Informasjon

Nordveien 38B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0314/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Karin Inger Holmen

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
221 465,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 121 465,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
24 238,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 135 303,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 145 703,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. 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: 57 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 57 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.

Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg medfølger det en loftsbod på ca. 3 kvm med gulv areal på 11 kvm.

Standard

- Entré -
Velkommen inn til en lys entré med plass til å henge og sette fra seg yttertøy.

- Stue -
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Rommet byr på god plass til en romslig sofagruppe og øvrig møblering, slik at du enkelt kan innrede etter egne ønsker og behov. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med plass til ønskede utemøbler – perfekt for hyggelige stunder utendørs. Den flotte kaminen setter prikken over i-en og gir både varme og stemning på kjølige kvelder.

- Kjøkken -
Lyst og stilrent kjøkken i åpen løsning mot stuen, med god plass til spisebord og hyggelige måltider. Innredningen er fra 2017 med malte, profilerte fronter og ventilator med kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, som gir en praktisk og moderne løsning.

- Soverom -
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig oppbevaringsplass. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til enkeltseng, nattbord og skrivebord. Begge rommene er malt i lune og delikate farger som skaper en behagelig atmosfære.

- Bad -
Lyst og romslig baderom innredet med wc, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Rommet har en eldre våtromskonstruksjon og røropplegg, men er påkostet med nyere innredning som dusjdører, servantskap og speil. Badet er i daglig bruk og fungerer godt. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale fuktutslag.

Parkering

Parkering på felles område. Biloppstilling etter første mann til mølle prinsipp, med og uten elbillader.

Modernisering og påkostninger

Boligen er påkostet med bl.a. vinduer og balkongdør i 2019, enkelte overflater, kjøkken med hvitevarer i 2017, deler av røropplegg og bereder i 2017, automatsikringer i 2017 m.m. Det er nyere taktekking og balkonger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 25. oktober 1988

Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei

Selges eiendommen som et dødsbo? Nei

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

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: 1) Bærum håndverkersenter, rundt midten av 90-tallet. badekar erstattet med dusj, gulv- og veggfliser erstattet, gulvvarme installert. 2) Varmtvannbeholdeskiftet ut ca. 2017, Bekkestua rørleggerbedrift

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? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterisolering og panel rundt midten av 90-tallet Nye takstein henimot 2020. Ny balkong henimot 2020 Nye dører og vinduer henimot 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble byttet om til automatsikringer i 2017 i forbindindelse med utskifting av varmtvannbeholder. El-arbeid på kjøkken er utført av Oslo Vest Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billadere på parkeringsplassen utenfor Nordveien 39. Installert i regi av boligselskapet.

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
Eventuell kommentar: Kjøkken gjort om til soverom 2017, inngangsdøren flyttet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Eier har aldri benyttet kaminen. Pipen er feid regelmessig

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

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:

Utvendig:
- Yttervegger med stående kledning.
- Vinduer med 3-lags glass og trekarmer fra 2019.
- Det er malt brann/lydklassifisert entredør.
- Skyvedør til balkong med glass fra 2019.
- Det er balkong med støpt dekke ut fra stue.

Innvendig:
- Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
- Himlinger med malte flater og takess.
- Etasjeskillere med trebjelkelag.
- Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin i stue/kjøkken.
- Innvendige malte dører.

Tekniske installasjoner:
- Det er eldre kobberrør og noe nyere rør i rør opplegg i boligen.
- Det er eldre avløpsrør i støpejern og noe nyere avløpsrør i plast i boligen.
- Det er naturlig ventilasjon i boligen, med ventiler i yttervegger, ventiler i vinduer og ventiler til luftekanaler.
- Bereder på 200 liter fra 2017 er plassert i skap på soverom.
- Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m.
- Det er røykvarslere og pulver apparat i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Veggkonstruksjon
- Balkonger
- Innvendig, overflater
- Radon
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Kjøkken, avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Elektrisk anlegg
- Bad

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Platetopp
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Ingen øvrige 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.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedfyring i kamin

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5561 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 772,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett, styrehonorar, forretningsfører, vedlikehold, m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Infrastrukturbidrag - fibernett kr 29,00,-

Netto leie kr 4 743,00,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

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

TV og internett er inkluder i felleskostnaden og er levert av GlobalConnect koblet via fibernett.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Generelle opplysninger om Øvrevoll Boligselskap AS:
Aksjeselskapet består av 105 leiligheter knyttet til aksjer. Øvrevoll Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930596183, og ligger i BÆRUM kommune.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

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

Styret har avholdt 8 fysiske styremøter i perioden. I denne perioden har styret behandlet 82 saker. Noen av sakene som styret har behandlet og jobbet med i denne perioden er:
- Maling av støyskjerm gjerde foran Lijordveien 2 og ut mot Nordveien.
- Nytt låsesystem for felles inngangsdører til Nordveien 39.
- Vannlekkasje under krypkjeller i Nordveien 39.
- Søknad om bygging av nytt gjerde foran Nordveien 41 og mot Rema 1000.
- Nytt søppelskur i enden av felles parkeringsplass for glass/metall og papp/papir.

I juni var styreleder i rettsmøte. Saken gjaldt reklamasjon mot utbygger Oslo Entrepenør, som sto for rehabiliteringen av nybygget i Nordveien 39 i 2017. Boligselskapet ble tilkjent erstatning på 1,5 millioner for feil og mangler på utvendig bygningsmasse. Utbygger Oslo Entrepenør anket dommen. I januar ble det inngått rettsforlik mellom Oslo Entrepenør og Boligselskapet, der man ble tilkjent erstatningsbeløp på 800 000kr. Erstatningsbeløpet vil bli brukt til utbedring av feil og mangler på nybygget i 39. Andre saker som styret har jobbet med, er fryste rør, tette rør og ødelagte rør. Boligselskapet har gamle vann og avløpsrør som krever kontinuerlig vedlikehold og utskiftninger. Det er også en rekke forsikringssaker som beboere melder inn til styret. Dette krever oppfølging. Styret bruker også mye tid på vaktmester oppfølging, som krever tett og god dialog. De største oppgavene er snømåking og gressklipping. Vaktmester utfører også kontinuerlig reparasjon og vedlikehold i boligselskapet. Styret har også reforhandlet våre leverandøravtaler for å senke kostnadsnivået. Styret er opptatt av å ha en robust økonomi med en sunn og god kostnadskontroll. Dette er ekstra krevende i en tid der kostnaden øker på alle områder.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

aksje i selskapet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 221 465,-pr. 03.09.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208501712
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 23 062 475,00
Innfrielsesdato: 30.06.2047
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

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

Nei.

Fellesformue

Kr 10 665,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. 190 037,-. For 2024 var selskapet budsjettert med et underskudd på kr. 75.000,-.

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

Boligselskapet har gjennomført store rehabiliteringsarbeider de siste årene, derav økningen i fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78567467

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 163 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet tomt med gressplener, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Det er parkeringsplass for besøkende og beboere på aksjeselskapets tomt.

Boligen står på festet grunn. Festekontrakten utløper i 2041.
Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nordveien 38B ligger i et stille og rolig område med flotte grøntarealer, rett ved populære Hagabråten. Her har man gangavstand til Østerås kjøpesenter med apotek, vinmonopol, legesenter, treningssenter, dagligvare og flere servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Bekkestua sentrum som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Østerås og Eiksmarka senter ligger også i nærområdet. REMA 1000 ligger kun tre minutters gange fra boligen, og nærmeste søndagsåpne butikker er Joker Eiksmarka (med post i butikk) og dagligvare i Nadderudveien.

For den aktive finnes flere golfbaner i nærheten, blant annet Haga Golfklubb (27 hull) og Grini Golfklubb (9 hull). Østern Brug ridesenter ligger en kort kjøretur unna. Bærumsmarka er lett tilgjengelig og byr på flotte turmuligheter året rundt. Her finner man badevann, stier, lysløype fra Fossum og oppkjørte skiløyper gjennom hele vintersesongen. Fossum Idrettsforening ligger ca. 2 km unna og tilbyr aktiviteter innen bl.a. langrenn, fotball, skiskyting og alpint.

Hagabråten ligger rett på andre siden av veien og er et populært friområde med fotballbane, grillhus, skøytebane og akebakke om vinteren – perfekt for barnefamilier og hundeeiere.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt. Østerås T-banestasjon ligger ca. 7 minutters gange fra boligen, med reisetid på rundt 18 minutter til Oslo sentrum. Herfra går det også busser videre i Bærum.
Skoler i nærheten:
- Eikeli barneskole (ca. 500 m)
- Østerås ungdomsskole (ca. 500 m)
- Eikeli videregående skole (ca. 500 m)
- Grav skole (ca. 850 m)
- Steinerskolen (ca. 500 m)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=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 1 092 m²
Arealbruk Turdrag,Nåværende
Delareal 24 071 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 29 m²
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn H510

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1979043
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979043)
Navn LIJORDVEIEN, stenging
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.07.1980
Delarealer Delareal 449 m²
Formål Kjørevei
Delareal 247 m²
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 846 m²
Formål Felles garasjeanlegg

Id 1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn ØSTERÅS OG GRAV
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.1954
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delarealer Delareal 745 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 329 m²

Formål Turvei

Id 1951187
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951187)
Navn ØSTERÅS OG GRAV
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.01.1952
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf
Delarealer Delareal 1 197 m²
Formål Kjørevei
Delareal 15 404 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 763 m²
Formål Park

Id 1978031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978031)
Navn NORDVEIEN, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.05.1983
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8873/1978031.pdf
Delarealer Delareal 5 181 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B6

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/20/333:
04.06.1952 - Dokumentnr: 3432 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,700
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1953/2107-1/100

10.06.2021 - Dokumentnr: 695804 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Frafall av erstatning av byggverk innenfor restriksjonsbelte for vann- og avløpsledninger

04.06.1952 - Dokumentnr: 3432 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

04.06.1952 - Dokumentnr: 3432 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,700
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1953/2107-1/100

05.01.1968 - Dokumentnr: 300073 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

13.02.1969 - Dokumentnr: 300979 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

10.12.1951 - Dokumentnr: 8339 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:156

19.02.1969 - Dokumentnr: 301116 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:940

22.06.1989 - Dokumentnr: 20796 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:1420

22.06.1989 - Dokumentnr: 20797 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:1421

01.01.2020 - Dokumentnr: 606183 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:333

01.01.2024 - Dokumentnr: 42135 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:20 Bnr:333

Legalpant

Askjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 560,- 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 7. september 2025

Ansvarlig megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95169623

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Nordveien 38B

Tilstandsrapport

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 333
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 11114-2072 **Referansenummer:** EE9318

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie **Vår ref:**

Akershus Takst BA
Bolig og Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 916 779 500 MVA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med antatt støpt mur tti lfast grunn, yttervegger i treverk med stående kledning, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, vinduer med 3-lags glass og saltak tekket med takstein.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. vinduer og balkongdør i 2019, enkelte overflater, kjøkken med hvitevarer i 2017, deler av røropplegg og bereder i 2017, automatsikringer i 2017 m.m.
Det er nyere taktekking og balkonger.

Det er eldre pipe, kamin, baderomskonstruksjon, sluk, deler av røropplegg, deler av el-anlegg m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger med stående kledning.
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer fra 2019.
Det er malt brann/lydklassifisert entredør. Skyvedør til balkong med glass fra 2019.
Det er balkong med støpt dekke ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater og takess.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin i stue/kjøkken.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom med wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, m.m. Rommet er påkostet med noe nyere dusjdører, servantskap, speilskap m.m. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Oppvaskmaskin er ikke festet med skruer til innredning.
Ventilator med kullfilter fra 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre kobberrør og noe nyere rør i rør opplegg i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern og noe nyere avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen, med ventiler i yttervegger, ventiler i vinduer og ventiler til luftekanaler.
Bereder på 200 liter fra 2017 er plassert i skap på soverom.
Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m.
Det er røykvarslere og pulver apparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

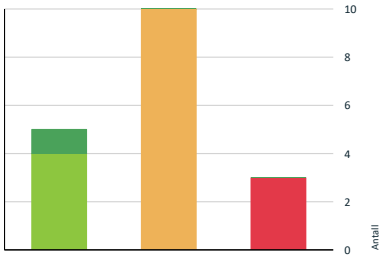
Kjøkken er flyttet, døråpning til tidligere kjøkken er flyttet m.m.

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

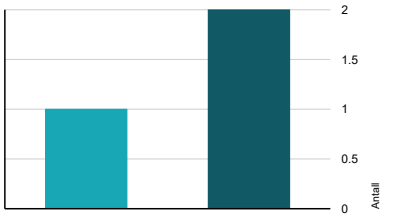
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe slitasje og stedvise råteskader på stående kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer må påregnes.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass og trekarmer fra 2019.

Årstall: 2019

TG 1 Dører

Det er malt brann/lydklassifisert entredør. Skyvedør til balkong med glass fra 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med støpt dekke ut fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er synlig riss i dekke på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Utbedringer kan vurderes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og takess.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er mindre sprekker i skjøter på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er stedvis noe malingsflass/slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom med wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, m.m. Rommet er påkostet med noe nyere dusjdører, servantskap, speilskap m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Oppvaskmaskin er ikke festet med skruer til innredning.

Årstall: 2017



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter fra 2017.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre kobberrør og noe nyere rør i rør opplegg i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i støpejern og noe nyere avløpsrør i plast i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen, med ventiler i yttervegger, ventiler i vinduer og ventiler til luftekanaler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ventiler i yttervegger er malt igjen. Det ble observert at det er ventilasjonskanaler i eternitt i bygningen.
Eternitt kan inneholde asbest, som er kreftfremkallende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 200 liter fra 2017 er plassert i skap på soverom.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført el-arbeider på kjøkken, skiftet enkelte stikkontakter og brytere, byttet sikringer m.m. i 2017. Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider utført i 2017.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er gjennomføring i sikringsskap som ikke er branntettet. Det er ikke kursoversikt i sikringsskap som samsvar med sikringer. Det er jordede og ujordede stikkontakter i samme rom.

Generell kommentar

Utbedringer må påregnes. Utvidet el-kontroll anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Det er røykvarslere og pulver apparat i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

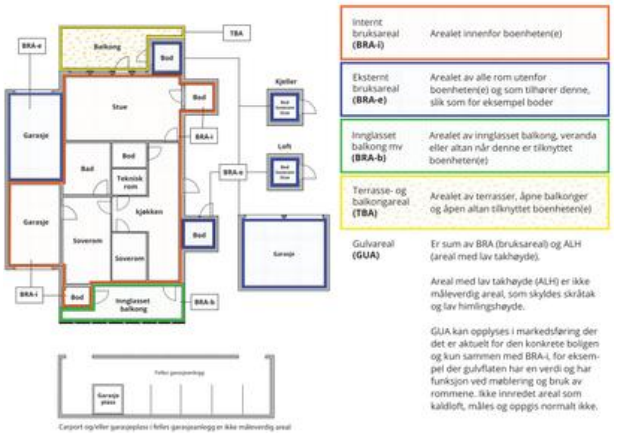
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje	57			57	3		57
Loft		3		3		8	11
SUM	**57**	**3**			**3**	**8**	**68**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet, døråpning til tidligere kjøkken er flyttet m.m.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Erik Anker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	333		0	25163.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Nordveien 38 B

Hjemmelshaver
Karin Inger Holmen

Kommentar
Fremfestere er: Blichfeldt Finn, Bjerke Grete Blichfeldt, Knutson Inger Line Blichfeldt, Øvrevoll Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Karin Inger Holmen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Eiksmarka.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen m.m.

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	04.09.2025	
3	04.09.2025	
4	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nordveien 38 B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 20 - Bnr 333
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EE9318

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holmen, Karin Inger	9578-5999-4-1966580	2025-09-04 14:43:40

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
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
56-0314/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordveien 38B, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Karin Inger Holmen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. oktober 1988

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: 78567467
Forsikret i: Gjensidige 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: 1) Bærum håndverkersenter, rundt midten av 90-tallet. badekar erstattet med dusj, gulv- og veggfliser erstattet, gulvvarme installert. 2) Varmtvannbeholdeskiftet ut ca. 2017, Bekkestua rørleggerbedrift

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterisolering og panel rundt midten av 90-tallet Nye takstein henimot 2020 Ny balkong henimot 2020 Nye dører og vinduer henimot 2020

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble byttet om til automatsikringer i 2017 i forbindindelse med utskifting av varmtvannbeholder. El-arbeid på kjøkken er utført av Oslo Vest Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billadere på parkeringsplassen utenfor Nordveien 39. Installert i regi av boligselskapet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Kjøkken gjort om til soverom 2017, inngangsdøren flyttet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

Eventuell kommentar: Eier har aldri benyttet kaminen. Pipen er feid regelmessig.

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: 56-0314/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Holmen, Karin Inger	**2025-09-04**

Identifikasjon

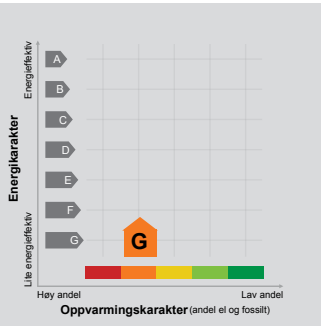
bankID Holmen, Karin Inger

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordveien 38B
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	333
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17204998
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-163796
Dato	03.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Fyr riktig med ved
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

VEDTEKTER
ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

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

§ 1 Formål

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

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

§2 Aksjer og aksjekapital

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

§ 3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær.

§ 4 Bruk

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

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

§ 5 Bruksoverlatelse

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

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

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

- aksjonæren er en juridisk person

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

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

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

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

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

§ 6 Boder i tilfluktsrom i Nordveien 39

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

§ 7 Terrasse/platting

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

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

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

§ 8 Bruk av grill

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

§9 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

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

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

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

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

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

§ 10 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen.
To vara velges for to år av gangen. Den første som blir valgt er vara nummer 1, den neste som blir valgt er vara nummer 2.

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

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

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter forretningsfører for selskapet.

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

Selskapet tegnes av formannen og et styremedlem i forening.

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

1) Ved større utbetalinger/transaksjoner må styreleder skrive under sammen med minst 2 andre medlemmer av styret. Kopi sendes øvrige medlemmer

2) Aksjonærer har rett til informasjon om styrets planer / endringer av disse f.eks. informasjon fra styremøter el. annen relevant info – henges opp på dører / oppslagstavler f.eks. annenhver mnd.

3) Åpenhet/informasjon/innsynsrett i forb. med avtaler som inngås

§ 12 Generalforsamling

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

1) Regnskapet.

2) Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.

3) Eventuelle forslag som måtte være kommet styre i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

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

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

§13 Generalforsamlingens kompetanse

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

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

- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

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

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 14 Selskapets tilgang til leilighet

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

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

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

§15 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

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

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

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

§ 16 Forandringer som påvirker bygget

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

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

§17 Dyrehold

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

§ 18 Fellesutgifter

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

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

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

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

§ 19 Panterett

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

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

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

§20 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

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

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

§ 21 forsikring og skadeansvar

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

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

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

§ 22 Erstatningsansvar

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

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

§ 23 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

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

§24 Eierskiftegebyr

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

§25 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

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

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

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

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

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

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

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

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

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

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

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

BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE

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

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.

2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.

3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personer også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører

4. Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.

5. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.

6. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Husorden	
Adresse	ØVREVOLL BOLIGSELSKAP A/S

1.

RO OG ORDEN

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

Musikkundervisning er ikke tillatt.

2.

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

3.

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

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

4.

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

5.

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

6.

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

7.

HUSDYRHOLD

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

8.

VASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING M.M.

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

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

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

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

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

9.

ENDRINGER, REPARASJONER

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

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

1. Alle terrassegulv bør ligge minst 5 cm. lavere enn underkant kledning.

2. Alle eksisterende og nye terrasser skal ha selvstendig bæresystem. Det er ikke tillatt å feste disse i grunnmur eller i kledning.

3. For eksisterende terrasser som ligger inntil kledningen må det etableres en avstand mellom terrasse og kledning på min. 5 cm. Samtidig må det sørges for god luftsirkulasjon under terrasse og for å kunne oppnå det må det være god tilgang til luft i fremkant av terrassen.

4. Terrassegulvet på nye og gamle terrasser kan ikke overskride følgende måleanvisninger:

    a. Leilighetens bredde – Skillevegg til naboen kan etableres på samme linje som innvendige brannvegg mellom sokkelleilighetene.

    b. Dybden på terrassegulvet kan ikke overskride 4 meter.

5. Levegger og skillevegger ifm. terrassene skal ikke overskride overkant vindu/terrassedør og ikke gå lengre ut enn selve terrassen.

6. Det er ikke tillatt å etablere andre byggverk enn levegger og skillevegger på terrassen.

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

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

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

10.

BRUK AV GRILL

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

11.

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

12.

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

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

13.

Lufting av leilighetene mot trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.

14.

PARKERING OG GARASJER M.V.

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

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

15.

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

16.

HAGEANLEGGET M.V.

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

17.

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

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

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

18.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

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

Sist endret 28. mai 2019

Protokoll til årsmøte 2024 for Øvrevoll Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 930596183
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Eikeli Videregående Skole .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder er møteleder.
✓ **Vedtatt**.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt**.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Knut Thorseth foreslått. Som protokollvitner Pia Bervell.
✓ **Vedtatt**.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt**.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsrapport følger under, regnskap følger vedlagt.

Årsrapport for Øvrevoll Boligselskap

Styret har bestått av:

Leder Anders B. Hamre
Styremedlem Cathrine Smith
Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen
Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel
Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall
Varamedlem Mathias Andresen

Etter avholdt generalforsamling 8. mai, ble det avholdt dugnad torsdag 11. mai med godt oppmøte og god innsats.

Vår tidligere forretningsfører Hammersborg Eiendomsforvaltning fusjonerte med OBOS Eiendomsforvaltning i mai/juni. Det nye styret startet med en innkjøringstid for å bli kjent med ny kommunikasjons plattform, Vibbo og Styrerommet.no. Det var også en overgangsfase mellom gamle og nye e-postadresser. Dette tok noe tid, men styret er godt fornøyd med å komme inn i OBOS systemet.

Styret har avholdt 8 fysiske styremøter i perioden. I denne perioden har styret behandlet 82 saker. Noen av sakene som styret har behandlet og jobbet med i denne perioden er:
- Maling av støyskjerm gjerde foran Lijordveien 2 og ut mot Nordveien.
- Nytt låsesystem for felles inngangsdører til Nordveien 39.
- Vannlekkasje under krypkjeller i Nordveien 39.
- Søknad om bygging av nytt gjerde foran Nordveien 41 og mot Rema 1000.
- Nytt søppelskur i enden av felles parkeringsplass for glass/metall og papp/papir.

I juni var styreleder i rettsmøte. Saken gjaldt reklamasjon mot utbygger Oslo Entrepenør, som sto for rehabiliteringen av nybygget i Nordveien 39 i 2017. Boligselskapet ble tilkjent erstatning på 1,5 millioner for feil og mangler på utvendig bygningsmasse. Utbygger Oslo Entrepenør anket dommen. I januar ble det inngått rettsforlik mellom Oslo Entrepenør og Boligselskapet, der man ble tilkjent erstatningsbeløp på 800 000kr. Erstatningsbeløpet vil bli brukt til utbedring av feil og mangler på nybygget i 39.

Andre saker som styret har jobbet med, er fryste rør, tette rør og ødelagte rør. Boligselskapet har gamle vann og avløpsrør som krever kontinuerlig vedlikehold og utskiftninger. Det er også en rekke forsikringssaker som beboere melder inn til styret. Dette krever oppfølging. Styret bruker også mye tid på vaktmester oppfølging, som krever tett og god dialog. De største oppgavene er snømåking og gressklipping. Vaktmester utfører også kontinuerlig reparasjon og vedlikehold i boligselskapet. Styret har også reforhandlet våre leverandøravtaler for å senke kostnadsnivået. Styret er opptatt av å ha en robust økonomi med en sunn og god kostnadskontroll. Dette er ekstra krevende i en tid der kostnaden øker på alle områder.

Styreleder Anders B. Hamre

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ **Vedtatt**.

Transaksjon 09222115557516691193 Signert ABH, PB

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Innkommende sake 1 - Revidere vedtekter, husordensregler og andre dokumenter

Fremmet av: Grethe Dalgrav

Ønsker regler for fasader/terrasser/uteområder, slik at det ser mer enhetlig ut. Hekker bør ikke overskride en viss høyde. Levegger bør se like ut. Markiser samme farge. etc. Alle endringer bør godkjennes av styret.

Styrets innstilling
På ovrevollboligselskap.no står mye omtalt i vedtekter, husordensregler og andre dokumetere. Men styret ser det er behov for å revidere disse dokumentene i neste styreperiode. Ytterligere ønskede endringer kan sendes til styres innen 31.08. Styret vil deretter revidere vedtekter, husordensregler og andre relevante dokumenter. Endringene på vedtektene blir tatt opp ved neste årsmøtet å krever 2/3 flertall for godkjenning.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

8. Innkommende sak 2 - Humlevennlige områder

Fremmet av: Kristin Haugen-Flermoe

Foreslår at vi oppretter noen humlevennlige områder hvor plenen ikke blir slått, og vi enten lar det gro eller sår noen blomsterengfrø. De kan gjerdes inn med noen enkle pinner og en tråd, slik at det gir et ryddig og dekorativt uttrykk. Fordelene er at vi bidrar til biologisk mangfold, gir støtte til truede arter, det er estetisk tiltalende og gir et mer naturlig uttrykk enn kortklipt plen.

Enten kan vi høre med Vaktmester Andersen om de kan påta seg noe slikt. Vi kan etablere områdene under dugnaden, eller jeg kan være behjelpelig med å opprettholde områdene.

Styrets innstilling
Styret foreslår å opprette et prøve område.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg

Styrets sammensetning er i dag

Leder Anders B. Hamre

Styremedlem Cathrine Smith

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen

Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel

Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall

Varamedlem Mathias Andresen

Styrets innstilling
Leder Anders B. Hamre (1år)

Styremedlem Cathrine Smith (1år)

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen (1år)

Styremedlem Johanna Drivenes Kløvfjell (2år)

Varamedlem Tina Susanne Wiik Wessel (1år)

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557516691193 Signert ABH, PB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516691193

Dokument

Protokoll øvrevoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-05-03 08:38:21 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-05-10 10:49:25 CEST (+0200)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570

Underskriverne

Anders B. Hamre (ABH)
anders.b.hamre@gmail.com
+4792414263
Signert 2024-05-03 19:33:00 CEST (+0200)

Pia Bervell (PB)
piaberv@online.no
Signert 2024-05-10 10:49:25 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1801
Øvrevoll Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling i Øvrevoll Boligselskap AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
30. april 2024 kl. 18:00, Eikeli Videregående Skole .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommende sake 1 - Revidere vedtekter, husordensregler og andre dokumenter
8. Innkommende sak 2 - Humlevennlige områder
9. Valg

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvrevoll Boligselskap AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder er møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsrapport følger under, regnskap følger vedlagt.

Årsrapport for Øvrevoll Boligselskap

Styret har bestått av:

Leder Anders B. Hamre
Styremedlem Cathrine Smith
Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen
Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel
Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall
Varamedlem Mathias Andresen

Etter avholdt generalforsamling 8. mai, ble det avholdt dugnad torsdag 11. mai med godt oppmøte og god innsats.

Vår tidligere forretningsfører Hammersborg Eiendomsforvaltning fusjonerte med OBOS Eiendomsforvaltning i mai/juni. Det nye styret startet med en innkjøringstid for å bli kjent med ny kommunikasjons plattform, Vibbo og Styrerommet.no. Det var også en overgangsfase mellom gamle og nye e-postadresser. Dette tok noe tid, men styret er godt fornøyd med å komme inn i OBOS systemet.

Styret har avholdt 8 fysiske styremøter i perioden. I denne perioden har styret behandlet 82 saker. Noen av sakene som styret har behandlet og jobbet med i denne perioden er:
- Maling av støyskjerm gjerde foran Lijordveien 2 og ut mot Nordveien.
- Nytt låsesystem for felles inngangsdører til Nordveien 39.
- Vannlekkasje under krypkjeller i Nordveien 39.
- Søknad om bygging av nytt gjerde foran Nordveien 41 og mot Rema 1000.
- Nytt søppelskur i enden av felles parkeringsplass for glass/metall og papp/papir.

I juni var styreleder i rettsmøte. Saken gjaldt reklamasjon mot utbygger Oslo Entrepenør, som sto for rehabiliteringen av nybygget i Nordveien 39 i 2017. Boligselskapet ble tilkjent erstatning på 1,5 millioner for feil og mangler på utvendig bygningsmasse. Utbygger Oslo Entrepenør anket dommen. I januar ble det inngått rettsforlik mellom Oslo Entrepenør og Boligselskapet, der man ble tilkjent erstatningsbeløp på 800 000kr. Erstatningsbeløpet vil bli brukt til utbedring av feil og mangler på nybygget i 39.

Andre saker som styret har jobbet med, er fryste rør, tette rør og ødelagte rør. Boligselskapet har gamle vann og avløpsrør som krever kontinuerlig vedlikehold og utskiftninger. Det er også en rekke forsikringssaker som beboere melder inn til styret. Dette krever oppfølging. Styret bruker også mye tid på vaktmester oppfølging, som krever tett og god dialog. De største oppgavene er snømåking og gressklipping. Vaktmester utfører også kontinuerlig reparasjon og vedlikehold i boligselskapet. Styret har også reforhandlet våre leverandøravtaler for å senke kostnadsnivået. Styret er opptatt av å ha en robust økonomi med en sunn og god kostnadskontroll. Dette er ekstra krevende i en tid der kostnaden øker på alle områder.

Styreleder Anders B. Hamre

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1801 - Øvrevoll Boligselskap afsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 7

Innkommende sake 1 - Revidere vedtekter, husordensregler og andre dokumenter

Forslag fremmet av:
Grethe Dalgrav

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker regler for fasader/terrasser/uteområder, slik at det ser mer enhetlig ut. Hekker bør ikke overskride en viss høyde. Levegger bør se like ut. Markiser samme farge. etc. Alle endringer bør godkjennes av styret.

Styrets innstilling

På ovrevollboligselskap.no står mye omtalt i vedtekter, husordensregler og andre dokumetere. Men styret ser det er behov for å revidere disse dokumentene i neste styreperiode. Ytterligere ønskede endringer kan sendes til styres innen 31.08. Styret vil deretter revidere vedtekter, husordensregler og andre relevante dokumenter. Endringene på vedtektene blir tatt opp ved neste årsmøtet å krever 2/3 flertall for godkjenning.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 8

Innkommende sak 2 - Humlevennlige områder

Forslag fremmet av:
Kristin Haugen-Flermoe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at vi oppretter noen humlevennlige områder hvor plenen ikke blir slått, og vi enten lar det gro eller sår noen blomsterengfrø. De kan gjerdes inn med noen enkle pinner og en tråd, slik at det gir et ryddig og dekorativt uttrykk. Fordelene er at vi bidrar til biologisk mangfold, gir støtte til truede arter, det er estetisk tiltalende og gir et mer naturlig uttrykk enn kortklipt plen.

Enten kan vi høre med Vaktmester Andersen om de kan påta seg noe slikt. Vi kan etablere områdene under dugnaden, eller jeg kan være behjelpelig med å opprettholde områdene.

Styrets innstilling

Styret foreslår å opprette et prøve område ved enden av nybygget i Nordveien 39. Der det i dag er et lite gress område.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Valg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets sammensetning er i dag

Leder Anders B. Hamre

Styremedlem Cathrine Smith

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen

Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel

Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall

Varamedlem Mathias Andresen

Styrets innstilling

Leder Anders B. Hamre (1år)

Styremedlem Cathrine Smith (1år)

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen (1år)

Styremedlem Johanna Drivenes Kløvfjell (2år)

Varamedlem Tina Susanne Wiik Wessel (1år)

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Berthling Hamre	Nordveien 39
Styremedlem	Cathrine Smith	Lijordveien 4 B
Styremedlem	Hilde Kristine Torgrimsen	Nordveien 39
Styremedlem	Tina Susanne Wiik Wessel	Nordveien 41 C
Varamedlem	Mathias Andresen	Nordveien 39
Varamedlem	Oscar Andreas Reuterwall	Lijordveien 8

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvrevoll Boligselskap AS
Aksjeselskapet består av 105 leiligheter knyttet til aksjer.
Øvrevoll Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930596183, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
20 333

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO

Transaksjon 09222115557515002400 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 930 596 183, KUNDENR. 1801

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5,241,661	4,443,624	5,154,000	5,246,000
Garasjer		0	169,000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		74,492	0	77,000	0
Andre inntekter	3	22,910	85,344	90,000	22,000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5,339,063**	**4,697,968**	**5,321,000**	**5,268,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29,610	-19,035	-28,500	-28,500
Styrehonorar	5	-210,000	-135,000	-203,500	-203,500
Revisjonshonorar	6	-27,975	0	-12,000	-12,000
Forretningsførerhonorar		-149,345	-138,910	-148,000	-165,000
Konsulenthonorar	7	-428,275	-393,120	0	-125,000
Drift og vedlikehold	8	-448,259	-330,145	-650,000	-414,000
Forsikringer		-792,720	-705,525	-828,000	-828,000
Festeavgift		-367,092	-342,930	-260,000	-342,000
Kommunale avgifter	9	-924,135	-832,804	-902,000	-1,039,000
Energi/fyring	10	-188,335	-306,977	-400,000	-120,000
TV-anlegg/bredbånd		-38,657	-42,099	-42,000	-42,000
Andre driftskostnader	11	-767,068	-647,194	-743,000	-590,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4,371,470**	**-3,893,739**	**-4,217,000**	**-3,909,000**
DRIFTSRESULTAT		**967,593**	**804,229**	**1,104,000**	**1,359,000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106,842	102,476	71,000	0
Finanskostnader	13	-1,264,472	-754,674	-850,000	-1,434,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1,157,630**	**-652,198**	**-779,000**	**-1,434,000**
ÅRSRESULTAT		**-190,037**	**152,032**	**325,000**	**-75,000**

Overføringer:
Fra opptjent egenkapital 152,032

Udekket tap -190,037

Transaksjon 09222115557515002400 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 930 596 183, KUNDENR. 1801

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8,738,583	8,738,583
SUM ANLEGGSMIDLER		**8,738,583**	**8,738,583**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13,254	9,597
Forskuddsbetalte kostnader		0	797,942
Driftskonto OBOS-banken		553,067	1,869,080
Innestående i andre banker		538,846	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1,105,167**	**2,676,619**
SUM EIENDELER		**9,843,750**	**11,415,202**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	115,500	115,500
Overkurs		5,485,795	5,485,795
Udekket tap	16	-19,443,499	-19,253,461
SUM EGENKAPITAL		**-13,842,204**	**-13,652,166**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til Eiere		28,100	28,100
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23,232,742	23,810,541
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23,260,842**	**23,838,641**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70,033	77,596
Leverandørgjeld		205,803	1,059,981
Påløpte renter		63,700	49,794
Annen kortsiktig gjeld	18	85,575	41,356
SUM KORTSIKTIG GJELD		**425,111**	**1,228,727**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9,843,750**	**11,415,202**

Transaksjon 09222115557515002480 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

Pantstillelse	19	34,340,000	34,340,000
Garantiansvar			

Bærum, __.__.2024
Styret i Øvrevoll Boligselskap AS

Anders Berthling Hamre Cathrine Smith Hilde Kristine Torgrimsen

Tina Susanne Wiik Wessel

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	5,038,821
Bilplass	166,300
Infrastrukturbidrag - fibernett	36,540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5,241,661**

NOTE: 3

Transaksjon 09222115557515002480 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

ANDRE INNTEKTER

Ørekorr.	1
Leie av bod	22,908
SUM ANDRE INNTEKTER	**22,910**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29,610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29,610**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 975.
Dette gjelder 2022 og 2023.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-396,938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5,000
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-26,336
SUM KONSULENTHONORAR	**-428,275**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-290,104
Drift/vedlikehold elektro	-2,688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153
Drift/vedlikehold brannsikring	-139,577
Egenandel forsikring	-10,000
Kostnader dugnader	-5,737
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-448,259**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-487,912
Feieavgift	-18,446

Transaksjon 09222115557515002480 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

Renovasjonsavgift	-417,778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-924,135**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-188,335
SUM ENERGI / FYRING	**-188,335**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21,910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23,028
Annet driftsmateriale	-6,575
Lyspærer og sikringer	-1,993
Vaktmestertjenester	-417,045
Renhold ved firmaer	-167,570
Snørydding	-1,250
Andre fremmede tjenester	-8,657
Andre kontorkostnader	-103,901
Porto	-3,743
Reisekostnader, opplysningspliktig	-660
Kontingenter	-1,550
Bank- og kortgebyr	-9,239
Øreavrunding	54
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-767,068**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2,963
Renter bank	24,972
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	246
Kundeutbytte fra Gjensidige	78,571
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINNTEKTER	**106,842**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1,258,828
Renter på leverandørgjeld	-5,644
SUM FINANSKOSTNADER	**-1,264,472**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8,738,583
SUM BYGNINGER	**8,738,583**

Transaksjon 09222115557515002480 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	115,500
fordelt på 105 aksjer à kr 1100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	115,500

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,24 %. Løpeer til 2045

Opprinnelig 2020	-31,000,000	
Nedbetalt tidligere	7,189,459	
Nedbetalt i år	577,799	
		-23,232,742
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23,232,742**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt rest styrehonorar 2022/2023	85,575
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**85,575**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	23,232,742
TOTALT	**23,232,742**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8,738,583
TOTALT	**8,738,583**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Transaksjon 09222115557515002460 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 78567467. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaksjon 09222115557515002460 Signert KT, ABH, CS, HKT, TSWW

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515082480

Dokument

1801 - Øvrevoll Boligselskap årsregnskap
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2024-04-12 14:31:55 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-04-17 20:11:04 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-04-12 14:31:55 CEST (+0200)

Anders Berthling Hamre (ABH)
Anders.b.hamre@gmail.com
+4792414263
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Anders Berthling Hamre"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-05-16 00:56:05 CET (+0100)
Signert 2024-04-14 22:16:33 CEST (+0200)

Cathrine Smith (CS)
cathrine.smith.norge@gmail.com
+4790120682
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Cathrine Smith"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-05-22 20:11:02 CEST (+0200)
Signert 2024-04-14 16:55:00 CEST (+0200)

Hilde Kristine Torgrimsen (HKT)
hildetorgrim@live.no
+4790702258
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Hilde Kristine Torgrimsen"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-06-16 13:50:22 CEST (+0200)
Signert 2024-04-15 18:21:55 CEST (+0200)

Tina Susanne Wiik Wessel (TSWW)
Tinawessel@hotmail.com
+4745213357
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Tina Susanne Wiik Wessel"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-11-14 12:39:35 CET (+0100)
Signert 2024-04-17 20:11:04 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515082480

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24
Selskapsnummer: 1801 **Selskapsnavn:** Øvrevoll Boligselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

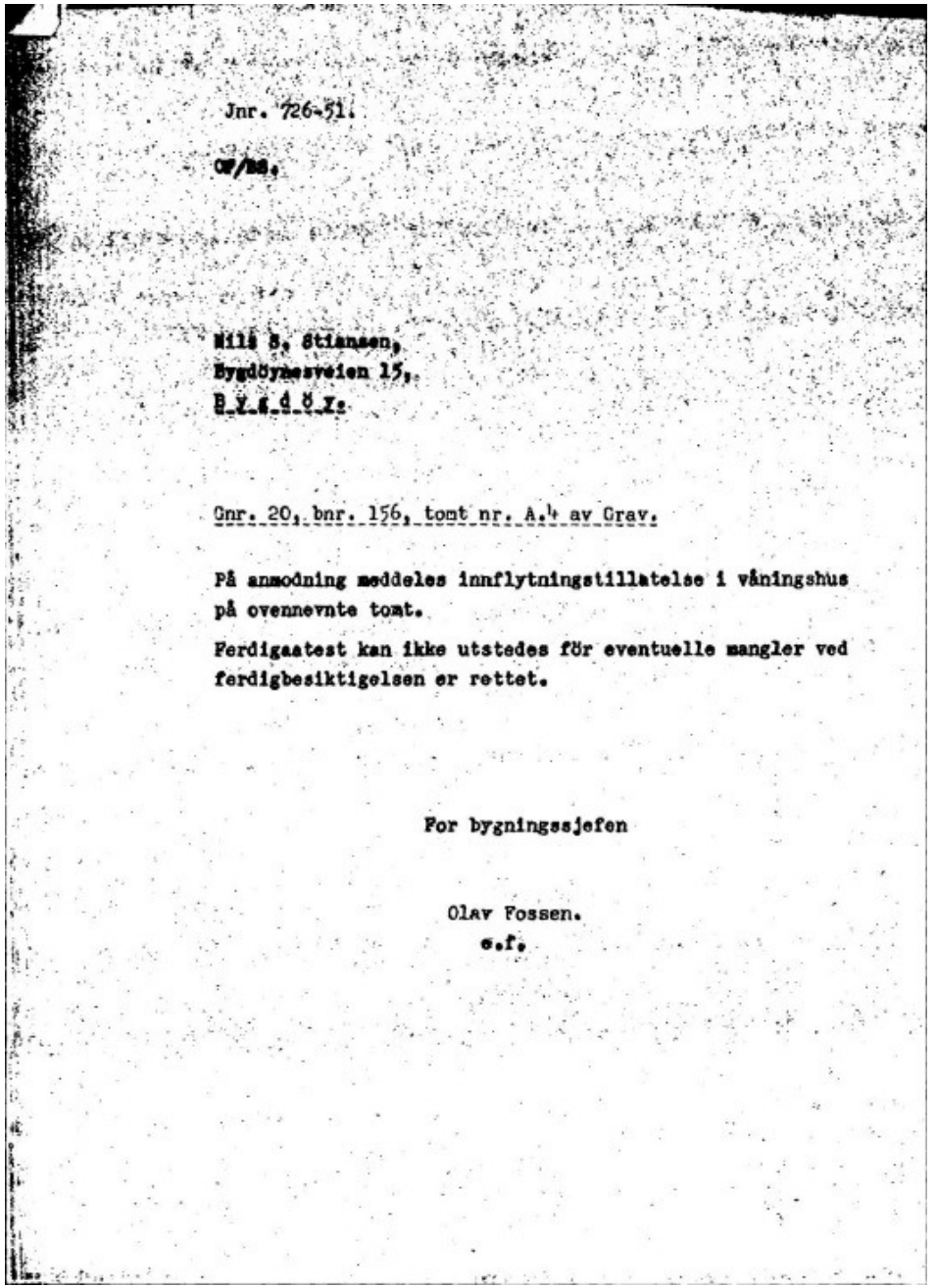
_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Jnr. 726-51.

OF/Ba.

Nils S. Stiansen,
Bygdøynesveien 15,
B Y G D Ø Y.

Gnr. 20, bnr. 156, tomt nr. A.4 av Grav.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen.
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	20	Bnr:	333	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Lijordveien 2A, 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.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
51/726	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
91/1163	Fasadeendringer	☐	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:

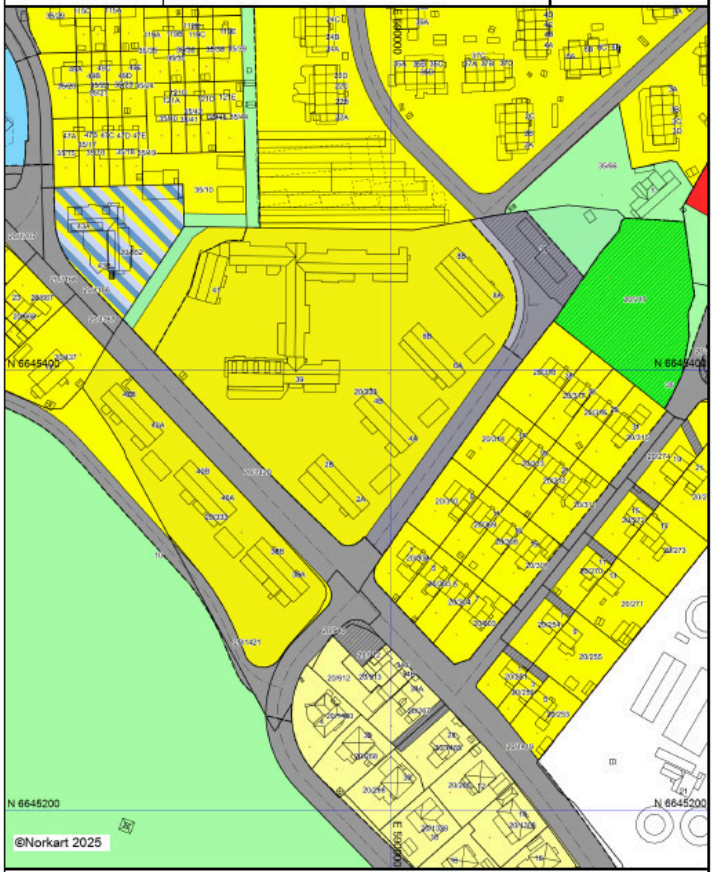
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Dato: 31.08.2025
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

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

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

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor

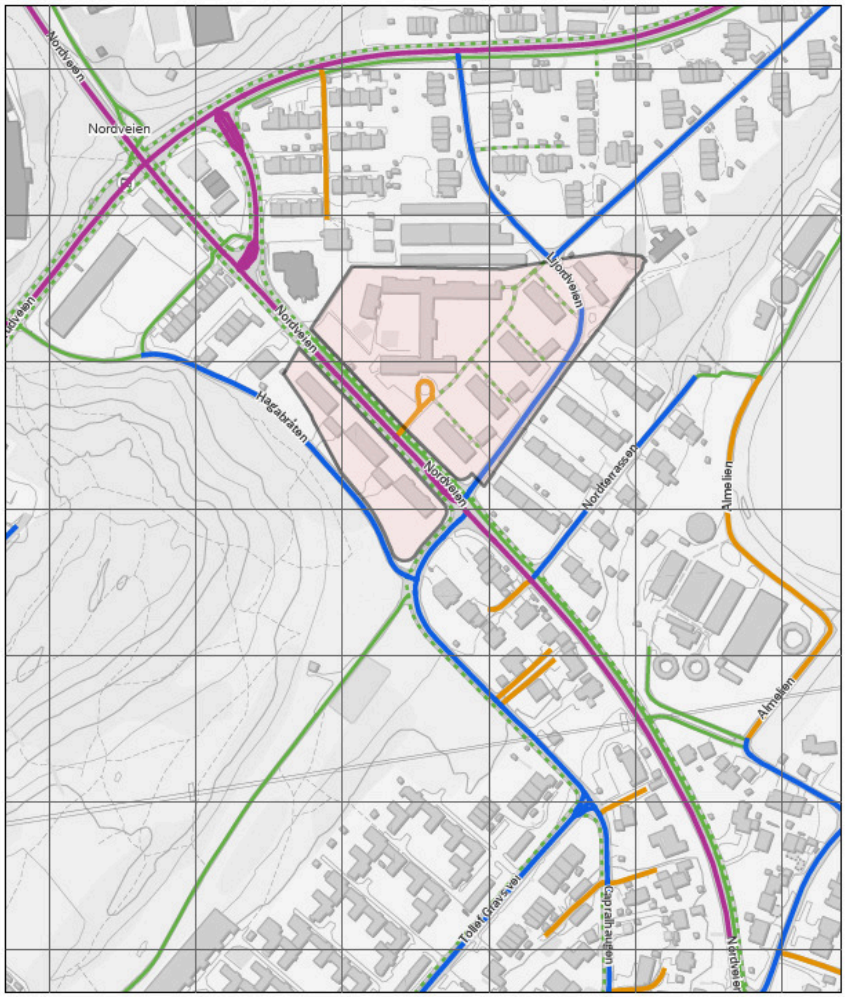
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/333/0/0
Adresse: Nordveien 38B, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/08/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

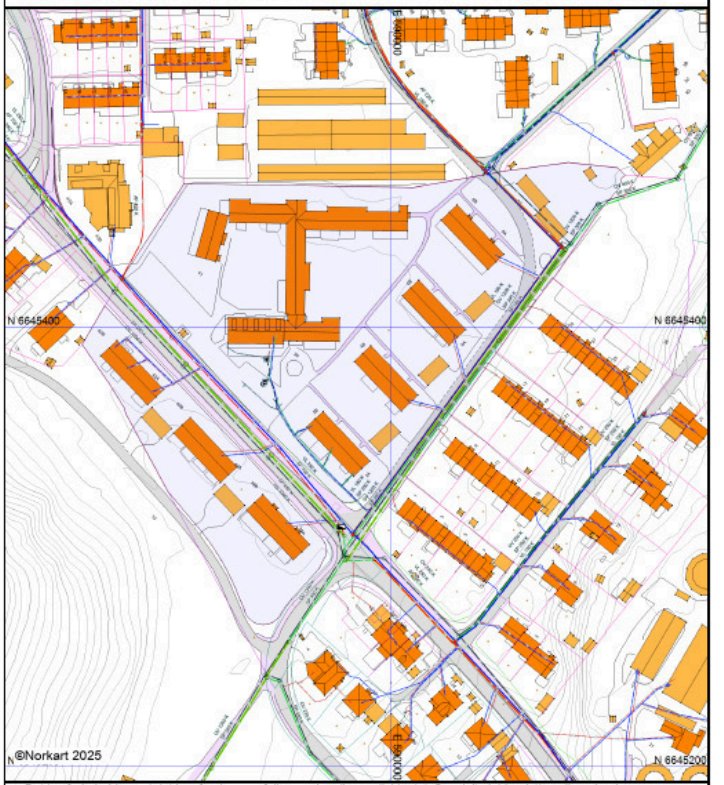
Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Dato: 31.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

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



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

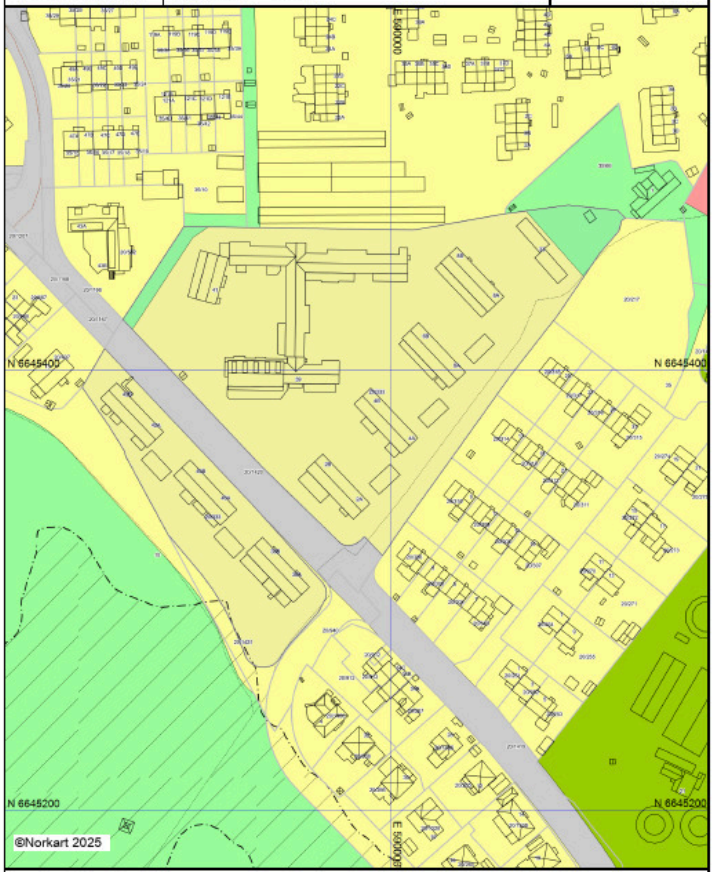
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Utskriftsdato: 31.08.2025
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 - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk

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
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Utskriftsdato: 31.08.2025
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

Utskriftsdato: 31.08.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/64403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 092 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 24 071 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 29 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979043 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979043)
Navn	LIJORDVEIEN, stenging
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.07.1980
Delarealer	**Delareal** 449 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 247 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 846 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
Id	1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delarealer	**Delareal** 745 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 329 m^2 **Formål** Turvei
Id	1951187 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951187)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 197 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 15 404 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 763 m^2 **Formål** Park
Id	1978031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978031)
Navn	NORDVEIEN, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8873/1978031.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 181 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 20/333		
Utskriftsdato	31.08.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 31.08.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	491 593,83 kr
Feiing	18 393,00 kr
Renovasjon	417 878,94 kr
Vann	396 398,28 kr
Sum	**1 324 264,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	3 stk	0.00	1/3	0 %	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	642 stk	4845.44	1/6	0 %	518 461,83 kr
Vann etter areal	15%	7845 m2	41.64	1/1	0 %	326 677,56 kr
Avløp etter areal	15%	7845 m2	48.67	1/1	0 %	381 800,46 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	50 stk	129.00	1/1	0 %	6 450,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	83 stk	263.00	1/1	0 %	21 829,00 kr
					Sum	**1 255 218,85 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.08.2025

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.08.2025

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90054858 (Avgiftsadresse: Lijordveien 2)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
2 etasje stue	A1	24.02.2022	09.02.2024	Utenfor rute	Utført
2 etasje stue	A2	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	B1	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	A2 (B)	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
1	A2 (B)	24.02.2022	09.02.2024	Ikke utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.		27.09.2013
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.		29.10.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.		29.10.2013
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	2A H0102	17.06.2017
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	2B H0202 Kledd på en side med strie	22.11.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

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: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 56-0314/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordveien 38B 1359 EIKSMARKA

Betegnelse: Gnr 20, bnr 333 i Bærum kommune

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