NORDVIK

Ørneveien 62A

3 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Ørneveien 62A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Egenerklæringsskjema
34	Tilstandsrapport
49	Andre vedlegg
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026

Nøkkelinformasjon



Strøken & påkostet 4-r leilighet | Balkong | Kort vei til Bekkestua | Optimale solforhold | Mulighet for leie av garasje

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**179 690,-**
Totalpris	**7 323 711,-**
Fellesgjeld	**194 021,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 055,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ørneveien 62A! Leilighet ligger i et svært attraktivt og populært boligområdet mellom Hosle og Bekkestua. Her kan du nyte hyggelige dager i rolige omgivelser - kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen. Boligen er betydelig oppgradert i perioden 2020/2021.

Fremstående kvaliteter:
Svært god planløsning med 3 soverom
Nytt KVIK-kjøkken 2020
Nytt bad 2020
Balkong med optimale solforhold
To boder med gode oppbevaringsmuligheter
Parkering på sameiets tomt med bl.a. 4 EL-billadere
Mulighet for garasjeplass

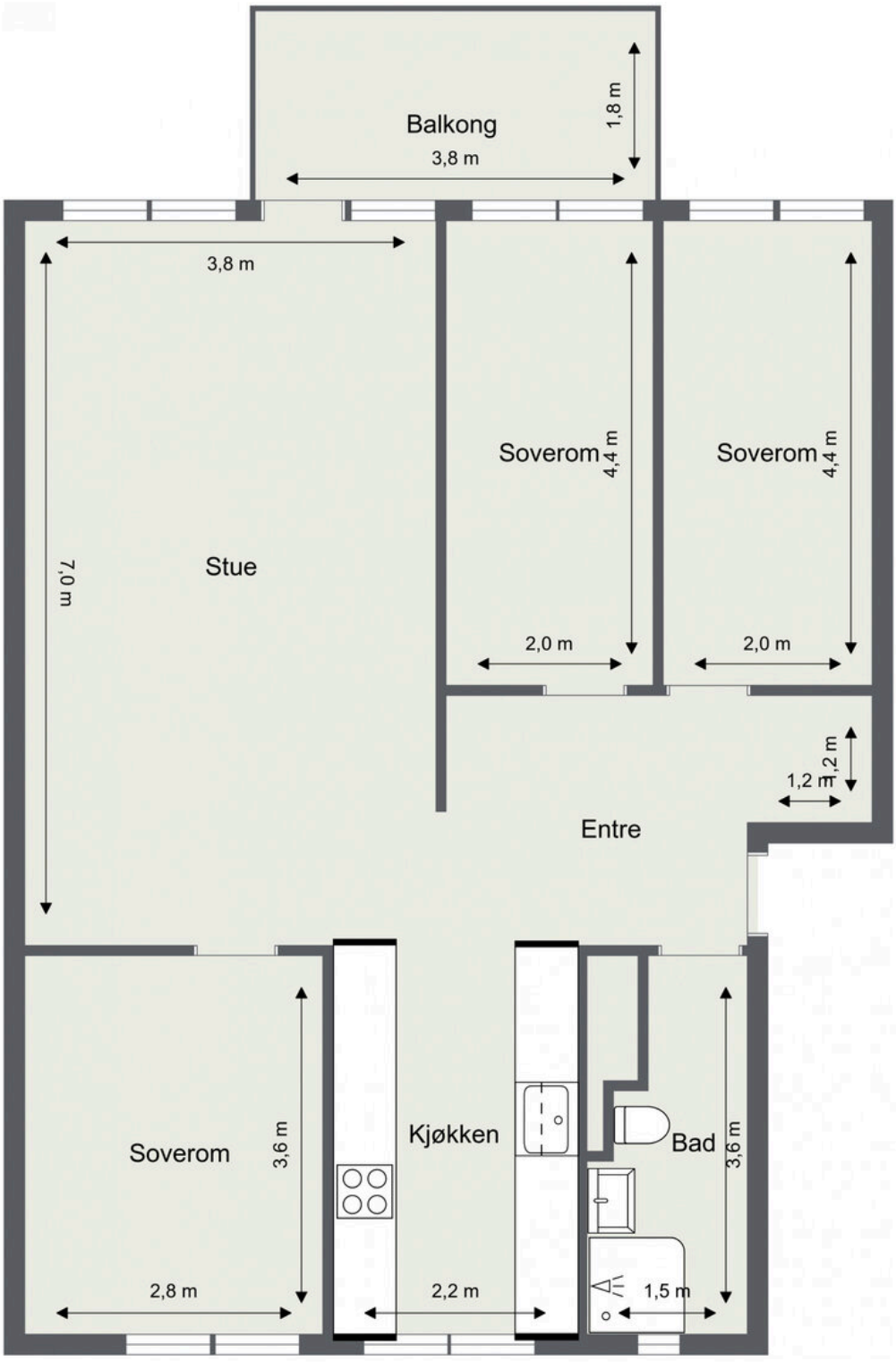
Kort vei til:
Bekkestua sentrum
Offentlig kommunikasjon
Skoler/barnehager

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm

Ørneveien 62 A

1. 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

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0061/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ørneveien 62A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 595, snr 18 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Geir Ankarstrand

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
194 021,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 144 021,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
178 600,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
179 690,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
192 690,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 323 711,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 336 711,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken
Total BRA: 79 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 2 boder
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Standard
Boligen rom for rom:

Entré:
Lys entré med flislagt gulv med varmekabler - gir et praktisk og stilrent førsteinntrykk. Praktisk og innebygd skyvedørsgarderobe med speilfronter. Her er det god plass til ytterklær og sko.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys - skaper en luftig og god atmosfære. Stuen har enstavsparkett fra 2020 og lyse overflater som gir et moderne og stilrent utrykk. Det er god plass til stor sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Spiseplass i åpen løsning mot stue - skaper en sosial løsning. Perfekt for å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster. Det er direkte utgang fra stuen ut mot en hyggelig balkong med plass til hagemøbler og grill.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken fra 2020 med elegante, glatte fronter i mørk utførelse og et gjennomført minimalistisk uttrykk. Kjøkkenet har gode arbeidsflater på

begge sider, rikelig med skap- og skuffeplass samt praktiske løsninger som gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kombikomfyr med mikroovn, induksjonstopp, kjøl/frys samt vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

Bad:
Delikat og moderne fliselagt bad fra 2020 med stilrene materialvalg og gjennomført utførelse. Badet fremstår lyst og innbydende med flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med varmekabler. Rommet er innredet med veggmontert WC, servant og speilskap med gode oppbevaringsmuligheter, samt praktiske innebygde hyller. Dusjsone med glassvegg og regnfallsdusj - gir et eksklusivt preg. Badet har naturlig avtrekk.

Hovedsoverommet:
Hovedsoverommet er malt i lyse overflater som skaper en behagelig atmosfære, samt store vindusflater. Det er plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er i tillegg integrert garderobeløsning med speilfronter - ideelt for oppbevaring av klær.

Soverom 1 og 2:
Soverommene er malt i lyse farger med vindusflater som slipper inn naturlig lys. Det er plass til seng, nattbord og tilhørende møblement. Dette egner seg like godt som gjestesoverom, barnerom, hobbyrom eller kontor - valget er ditt.

_____
Diverse:
- Eget rom for sykkelparkering.
- Fellesarealer med muligheter for lagring av møbler, vinter/sommerhjul etc.
- Det medfølger to boder til leiligheten, hvorav den ene er utstyrt med strømuttak. Fryseskap i bod følger med handelen.

Parkering
Parkeringsplass rett utenfor leiligheten, samt enkel gateparkering for gjester. Det er også 4 el-bil ladeere tilgjengelig for beboere i sameiet. Mulighet for å leie av garasje, med en ekstra biloppstillingsplass rett utenfor garasjen. Disse ligger kun få meter fra boligen (privat eier, ikke i regi av sameiet).

Modernisering og påkostninger
Perioden 2020/2021 omfattende oppgraderinger:
Utført av regi av forrige eier:
- Nytt bad
- Nytt kjøkken
- Ny enstavparkett
- Varmefolie på gulv på kjøkken
- Downlights i stue og bad
- Nye kurser, komfyrvakt og diverse stikkontakter
- Ny markise fra markismannen på balkongen
- Oppgradert elektriske anlegget
- Downlights i stue og bad
- Malt alle overflater
- EL-tilsyn i 2022

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten, inkl. bad, ble totalrenovert på oppdrag fra forrige eier. Av forrige eiers egenerklæringsskjema fremkommer at alt arbeid ble utført med faglært arbeid og at renoveringen ble utført andre halvår 2020 og utført av Thorgruppen AS. Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontrolldokumenasjon fra MW Elektro AS (underleverandør elektrisk arbeid) for ny instalasjon i bad (og øvrig elektrisk arbeid i leiligheten) datert 20.05.2021. Våtromsmembran på bad er utført av MarBud AS og det foreligger garantibevis/samsvarserklæring og sjekkliste datert
06.10.2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble badet totalrenovert av Thorgruppen AS i perioden august tom. oktober 2020. MarBud AS er benyttet som underleverandør for montering av våtromsmembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Av forrige eiers egenerklæringsskjema fremkommer at oppussing av badet ble utført av Thorgruppen AS i perioden august tom. oktober 2020. Det foreligger garantibevis/samsvarserklæring og sjekkliste for våtromsmembran datert 06.10.2020 (utført av MarBud AS) og det foreligger samsvarserklæring, sluttkontrolldokumenasjon, skjema for planlegging/risikovurdering av elektrisk installasjon fra MW Elektro AS (underleverandør elektrisk arbeid) datert 20.05.2021. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på hvordan bad er bygget opp.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle takene på de fire blokkene i sameiet er rehabilitert med ferdigstillelse i 2021. Opplysninger om firmaets navn og beskrivelse av arbeidet kjenner ikke selger til. Disse opplysningene kan imidleritid innhentes ved henvendelse til styrets leder.

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

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering/renovering av leiligheten andre halvår 2020 (på oppdrag fra forrige eier, se over) er følgende arbeid utført: ny installasjon i bad, varmekabler på bad, spotligths på bad, skiftet enkelte og montert enkelte ny stikkontakter (primært på bad og kjøkken), varmefolie på kjøkken, nye kurser, komfyrvakt, spotligths i stue. Det foreligger samsvarserklæring mv. på dette arbeidet. Det foreligger ikke dokumentasjon på installering av varmekablene under flisene i gangen, og så vidt selger er kjent med ble ikke disse omfattet av rehabiliteringen av leiligheten av forrige eier (dvs varmekablene i gangen er eldre enn fra 2020).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? El-sikkerhetsingeniør fra Rejlers Elsikkerhet AS gjennomførte kontroll (el-tilsyn på vegne av Elvia AS) av hele det elektriske anlegget 23.06.2022. Det ble kun avdekket to mindre avvik; en ujordet stikkontakt i stuen og to ujordede stikkontakter på kjøkkenet måtte skiftes. Dette ble utbedret av Øpstad Elektro AS 21.09.2022, og el-tilsynet ble formelt avsluttet 22.09.2022. Det foreligger dokumentasjon på både el-tilsynet, utbedringene som ble utført og el-tilsynets avsluttende brev.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De er et ladeanlegg ("SmartCharge") i regi av sameiet med fire el-bil ladere på sameiets felles parkeringsplass. Disse kan benyttes av sameiets beboere via SmartCharge app. Selger kjenner ikke til når disse el-bil laderene ble montert eller hvilket firma som har montert disse. Ved interesse antas det at disse opplysningene kan innhentes ved henvendelse til sameiets styreledere.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Av dokumentasjon innhentet av selger fra tidligere eier(e) fremkommer det at varmekablene på badet sluttet å virke i 2019, og at det ble lagt ny varmekabel samme år av M-TEK AS. Som det fremgår av det foregående ble uansett hele badet (inkl nye varmekabler) renovert i andre halvår 2020, og det antas således at feilen og utbedringen i 2019 er irrelevant for dagens tilstand.

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.
Svar: Ja
Beskriv: I april 2022, da det raskt ble varmt ute, ble det observert enkelte skogsmaur i leilighetens stue mot ytterveggen. Dette ble meldt av selger til sameiet, og det viste seg at også enkelte andre leiligheer i sameiet opplevde å få inn maur i leilighetene på dett etidspunktet. Selger satte opp "maurbokser" i stuen, og etter et par dager forsvant alle maurene. Styret hyret også inn skadedyrsfirmaet "Pelias" som gjennomførte visuell kontroll og la ut maurmiddel og åte utendørs punktvis mot grunnmur. Fra deres servicerapport, etter utelgging av maurmiddel og åte, fremkommer det at det ikke var behov for ytterligere tiltak. Selger har
etter enkelthendelsen i april 2022 ikke observert insekter eller skadedyr i leiligheten, og er ikke kjent med slike problemer i sameiet for øvrig.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det har enkelte ganger vært feil ved sameiets felles oljefyr. Dette har medført kortere tidsrom hvor det ikke har vært varme i leilightens radiatorer. Dette har i disse tilfellene blitt raskt rettet, og da leiligheten har varmekabler i tre rom har aldri dette medført noen praktiske problemer for selger. Sameiet har også person(er) med kompetanse på oppfølging av sameiets oljefyr.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I ovennevnte boligsalgsrapport er leilighetens bruttoareal (BTA) oppgitt til 86 kvm og bruksareal (BRA) oppgitt til 79 kvm. Leilighetens to boder (i kjelleren) er oppgitt til hhv. 6,7 og 0,5 kvm. I rapporten er det henvist til bransjenormen som er benyttet for arealberegningen.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Bygning fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i mur med puss og teglstein på fasader, etasjeskilllere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med papp.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Ingen TG3

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger handelen med untak av vaskemaskin/m tørketrommel.
Følger ikke med handelen:
- TV benk i stue (Kvikk)

- Vaskemaskin m/ integrert trommel (montert integrert i kjøkken).
- To høye og smale løse garderobeskap på soverommet.
- To stk små hyller på rosa soverommet.
- Skohylle i garderobesakapet i yttergang
- To fastmonterte sengelamper
- Våpenskap
- Verdiskap

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
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av Årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Varmeradiatorer på alle tre soverom og i stue.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2971 kWh | Strømkostnad forrige år: 3700 kr (inkl. nettleie) |

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 055,- pr. mnd.
Inkluderer: - Varmtvann og fyring (Noe som bidrar til svært lave løpende strømkostnader utover ordinært forbruk). Fellesutgifter 4 594,-
- Renter og omkostninger lån
- Avdrag lån
- Felles bygningsforsikring
- Driftskostnader
- TV/internett fra Telenor (T-We).
- Reparasjon og vedlikehold
- Drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantning.
- Renovasjon og kommunale avgifter
- Trappevask
- Vaktmestertjenester
- Plenklipping
- Brøyting av sameiets parkeringsplass og fellesarealer

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i FK.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm
- Innboforsikring
m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 488 381,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 953 523,- pr. 2025

Sameiet

Navn og orgnr.
Ørneveien Sameie, orgnr. 987084669

Om sameiet
Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Ørneveien Sameie med org.nr.: 987084669 i Bærum kommune.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
Det er ikke utført noen store vedlikeholds jobber på sameiets bygninger eller eiendom siden. Årsmøte i fjor. Det er utført noe vedlikehold på oljefyren samt utbedringer på noen vannrør etter lekkasjer. Det har blitt kjøpt inn noe utstyr til fellesboden som benyttes på dugnader.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud for et nødstrømaggregat til fyringsanlegget hvis pristilbudet ikke oversteg 150. 000,-. Denne saken har dessverre drøyd ut i tid etter 7 forskjellige firmaer ikke har villet ta på seg jobben. De som vedlikeholder fyren samt sameiets rørleggere har satt oss i kontakt med flere firmaer, men jobben ble ikke utført i 2025 så vi håper vi får ordnet dette i løpet av 2026. Vi har også en utfordring med ladeanlegget som ikke er løst som kan medføre at det må gjøres en investering for å få det til å fungere som ønsket, men dette er en pågående sak så det er pdd. uvisst hva som eventuelt må gjøres. Bortsett fra dette er det ikke planlagt større arbeider på sameiets

byggningsmasse eller eiendom.

Kommende 5-års periode:
Det er i kommende 5-års periode ikke planlagt større arbeider på sameiets bygningsmasse eller eiendom.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 194 021,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660138487, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 239
Saldo per 05.05.2026: 10 258 228
Andel av saldo: 194 022
Første termin: 11.01.2022Første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 11.03.2046)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettet for 2026 viser et overskudd på 361 200,-
Årsresultat fra 2025 viser et overskudd på kr. 354 507,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad hver vår og høst.

Dyrehold
Hva angår hund og katt, er disse generelt akseptert, men under den absolutte forutsetning at eieren passer på sitt dyr, og at dyret ikke støyer unødig. Tillatelse til hold av andre husdyr må innhentes fra styret på forhånd.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2815188

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 982 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser og lekeplass m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aktivitet og fritid:
For den aktive finnes et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter i nærområdet. Hosleområdet byr på lekeplasser, grøntarealer, fotballbaner og sesongåpen skøytebane. Nadderud-anlegget har fasiliteter som svømmehall, tennisbaner, håndballhall, skatepark og stadion. Flere lokale idrettslag tilbyr aktiviteter for både barn og voksne. I tillegg er det kort vei til populære golfbaner som Grini, Haga og Ballerud. Nærområdet gir også flotte muligheter for tur- og friluftsliv året rundt. Med kort vei til både Sauejordet, Fredaskogen og videre inn i Bærumsmarka ligger forholdene godt til rette for turer til fots, på sykkel eller ski. Østernvann er et populært utfartssted med bade- og rekreasjonsmuligheter, og langs Bærums kystlinje finnes flere fine badeplasser og turstier.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Nadderud som ligger med umiddelbar nærhet. Det er i tillegg søndagsåpent Joker like ved. En kort kjøretur unna ligger Bekkestua sentrum som byr i dag på et bredt utvalg av fasiliteter, forretninger og servicetilbud, blant annet gjennom Bekkestua senter. Her finner du flere store dagligvarebutikker, apotek, SATS, et variert utvalg av restauranter og kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste busstopp er Nadderudjordet som ligger ca. 2 min gange fra boligen. Her går det også ekspressbuss inn til Oslo sentrum. Bekkestua fungerer som et viktig knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med bussforbindelser til de fleste deler av Bærum og T-bane rett inn til Oslo sentrum.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Bekkestua barneskole og videre til Bekkestua ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler som Nadderud videregående skole og Stabekk videregående skole. I tillegg er det kort vei til en rekke barnehager, blant annet Nadderud barnehage, Huskestua barnehage og Bekkestua Kanvas- barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for

eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer overens med dagens bruks.

-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 bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

3201/19/595/18:
12.06.1958 - Dokumentnr: 3367 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1960 - Dokumentnr: 300078 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1961 - Dokumentnr: 301518 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Gnr: 19 Bnr: 595
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2026 - Dokumentnr: 491179 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.11.1973 - Dokumentnr: 17359 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/4810

01.01.2020 - Dokumentnr: 679522 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:595 Snr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 49986 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:595 Snr:18

09.01.1974 - Dokumentnr: 376 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:688
Gjelder garasje.Dbnr. f.o.m.bnr.376 t.o.m.bnr.396 inkl.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 608,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger er inkludert) Sverre stiller på alle visning. kr. 3 900,-

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 16. mai 2026

Megler
Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

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, bredbånd 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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Geir Ankarstrand	9578-5999-4-2151814	2026-03-01 23:49:56

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
1. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ørneveien 62A, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Geir Ankarstrand

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2815188
Forsikret i: Protector Forsikring AS

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: Leiligheten, inkl. bad, ble totalrenovert på oppdrag fra forrige eier. Av forrige eiers egenerklæringsskjema fremkommer at alt arbeid ble utført med faglært arbeid og at renoveringen ble utført andre halvår 2020 og utført av Thorgruppen AS. Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontrolldokumenasjon fra MW Elektro AS (underleverandør elektrisk arbeid) for ny instalasjon i bad (og øvrig elektrisk arbeid i leiligheten) datert 20.05.2021. Våtromsmembran på bad er utført av MarBud AS og det foreligger garantibevis/samsvarserklæring og sjekkliste datert 06.10.2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble badet totalrenovert av Thorgruppen AS i perioden august tom. oktober 2020. MarBud AS er benyttet som underleverandør for montering av våtromsmembran.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Av forrige eiers egenerklæringsskjema fremkommer at oppussing av badet ble utført av Thorgruppen AS i perioden august tom. oktober 2020. Det foreligger garantibevis/samsvarserklæring og sjekkliste for våtromsmembran datert 06.10.2020 (utført av MarBud AS) og det foreligger samsvarserklæring, sluttkontrolldokumenasjon, skjema for planlegging/risikovurdering av elektrisk installasjon fra MW Elektro AS (underleverandør elektrisk arbeid) datert 20.05.2021. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på hvordan bad er bygget opp.

---

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: Alle takene på de fire blokkene i sameiet er rehabilitert med ferdigstillelse i 2021. Opplysninger om firmaets navn og beskrivelse av arbeidet kjenner ikke selger til. Disse opplysningene kan imidleritid innhentes ved henvendelse til styrets leder.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering/renovering av leiligheten andre halvår 2020 (på oppdrag fra forrige eier, se over) er følgende arbeid utført: ny installasjon i bad, varmekabler på bad, spotligths på bad, skiftet enkelte og montert enkelte ny stikkontakter (primært på bad og kjøkken), varmefolie på kjøkken, nye kurser, komfyrvakt, spotligths i stue. Det foreligger samsvarserklæring mv. på dette arbeidet. Det foreligger ikke dokumentasjon på installering av varmekablene under flisene i gangen, og så vidt selger er kjent med ble ikke disse omfattet av rehabiliteringen av leiligheten av forrige eier (dvs varmekablene i gangen er eldre enn fra 2020).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-sikkerhetsingeniør fra Rejlers Elsikkerhet AS gjennomførte kontroll (el-tilsyn på vegne av Elvia AS) av hele det elektriske anlegget 23.06.2022. Det ble kun avdekket to mindre avvik; en ujordet stikkontakt i stuen og to ujordede stikkontakter på kjøkkenet måtte skiftes. Dette ble utbedret av Øpstad Elektro AS 21.09.2022, og el-tilsynet ble formelt avsluttet 22.09.2022. Det foreligger dokumentasjon på både el-tilsynet, utbedringene som ble utført og el-tilsynets avsluttende brev.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De er et ladeanlegg ("SmartCharge") i regi av sameiet med fire el-bil ladere på sameiets felles parkeringsplass. Disse kan benyttes av sameiets beboere via SmartCharge app. Selger kjenner ikke til når disse el-bil laderene ble montert eller hvilket firma som har montert disse. Ved interesse antas det at disse opplysningene kan innhentes ved henvendelse til sameiets styreledere.

---

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

Nei

---

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: Det antas at kjøkkenet opprinnelig var adskilt fra stuen. Det er ukjent for selger når denne endringen ble foretatt. Fellesrommene i kjelleren fremstår som de ikke er vesentlig fornyet siden blokkens byggeåret. Selger er imidlertid ikke kjent med at det skulle foreligge utfordringer med drenering el., og selger har ikke merket lukt el. som kan stamme fra fukt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for selger.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Av dokumentasjon innhentet av selger fra tidligere eier(e) fremkommer det at varmekablene på badet sluttet å virke i 2019, og at det ble lagt ny varmekabel samme år av M-TEK AS. Som det fremgår av det foregående ble uansett hele badet (inkl nye varmekabler) renovert i andre halvår 2020, og det antas således at feilen og utbedringen i 2019 er irrelevant for dagens tilstand.

---

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

Eventuell kommentar: Viser til beskrivelsen av el-tilsynet, som ble avsluttet i september 2022, overfor.

---

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.

Ja

Beskriv: I april 2022, da det raskt ble varmt ute, ble det observert enkelte skogsmaur i leilighetens stue mot ytterveggen. Dette ble meldt av selger til sameiet, og det viste seg at også enkelte andre leiligheer i sameiet opplevde å få inn maur i leilighetene på dett etidspunktet. Selger satte opp "maurbokser" i stuen, og etter et par dager forsvant alle maurene. Styret hyret også inn skadedyrsfirmaet "Pelias" som gjennomførte visuell kontroll og la ut maurmiddel og åte utendørs punktvis mot grunnmur. Fra deres servicerapport, etter utelgging av maurmiddel og åte, fremkommer det at det ikke var behov for ytterligere tiltak. Selger har etter enkelthendelsen i april 2022 ikke observert insekter eller skadedyr i leiligheten, og er ikke kjent med slike problemer i sameiet for øvrig.

---

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

Ja

Beskriv: Det har enkelte ganger vært feil ved sameiets felles oljefyr. Dette har medført kortere tidsrom hvor det ikke har vært varme i leilightens radiatorer. Dette har i disse tilfellene blitt raskt rettet, og da leiligheten har varmekabler i tre rom har aldri dette medført noen praktiske problemer for selger. Sameiet har også person(er) med kompetanse på oppfølging av sameiets oljefyr.

---

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

Eventuell kommentar: Det foreligger en boligsalgsrapport datert 18.05.2021 utarbeidet av Anticimex AS ifm. salg av leiligheten i 2021.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I ovennevnte boligsalgsrapport er leilighetens bruttoareal (BTA) oppgitt til 86 kvm og bruksareal (BRA) oppgitt til 79 kvm. Leilighetens to boder (i kjelleren) er oppgitt til hhv. 6,7 og 0,5 kvm. I rapporten er det henvist til bransjenormen som er benyttet for arealberegningen.

---

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

Eventuell kommentar: Husleien ble økt noe fom. mars 2026 pga. økte kommunale avgifte og økning av priser fra sameiets leverandører. Selger er ikke kjent med planer for større vedlikehold, vedtak ellller forslag som skulle tilsi noe ytterliger behov for å øke felleskostnaden i nær fremtid.

---

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

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: 56-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Geir Ankarstrand	**2026-03-01**

Identifikasjon

Geir Ankarstrand

Signicat

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

Tilstandsrapport

Ørneveien 62 A, 1357 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 595, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2163 **Eiendomsverdi ref nr:** CS1914

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

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branncelle 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i mur med puss og teglstein på fasader, etasjeskilllere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med papp.

Boligen er påkostet i 2020 med bl.a. enstavsparkettgulv, varmefolie i gulv på kjøkken, mye elektrisk, innmat i sikringsskap, fliselagt bad, røropplegg til bad, kjøkken med hvitevarer, innvendige dører, listverk, overflatebehandlinger, radiatorer m.m.

Det er noe nyere varmekabler og gulvfliser i entre, men det er ukjent når dette er utført.

Det er vinduer og balkongdør fra 1991.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 2-lag glass fra 1991 i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er nyere malt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 1991 i boligen.
Det er balkong i stål/treverk med tregulv ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser og enstavsparkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjskillere med støpt dekke i bygningen.
Det er nyere innvendgie malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad fra 2020 med veggmontert wc, servant og dusj. Det er elektrisk håndkletørker i rommet. Det foreligger dokumentasjon på røropplegg, el-arbeider og membran på baderommet.
Det er fliselagte vegg og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjvegg er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Hulltaking inn mot bad ble ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mor yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning/rørskap m.m.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kombikomfyr med microovn, induksjonstopp, kjøl/frys og vaskemaskin/tørketrommel.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er nyere rør i rør opplegg til baderom, med koblingsskap i vegg på kjøkken. Det er eldre vannrør i kobber i benkeskap på kjøkken.
Det er eldre hovedvannrør i kobber i bygningen.
Det er nyere avløpsrør i plast innvendig i boligen. Det er eldre hovedsoilrør i støpejern i bygningen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen, med ventiler til luftekanaler og tilluft fra ventilasjonspalter i vinduer.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radatorfyring. Det er nyere radiatorer, og eldre røropplegg til radiatorer.
Det er nyere el-anlegg med automatsikringer i boligen. Det er foretatt el-kontroll i boligen i 2022. Mindre mangler ble utbedret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Høyde på rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

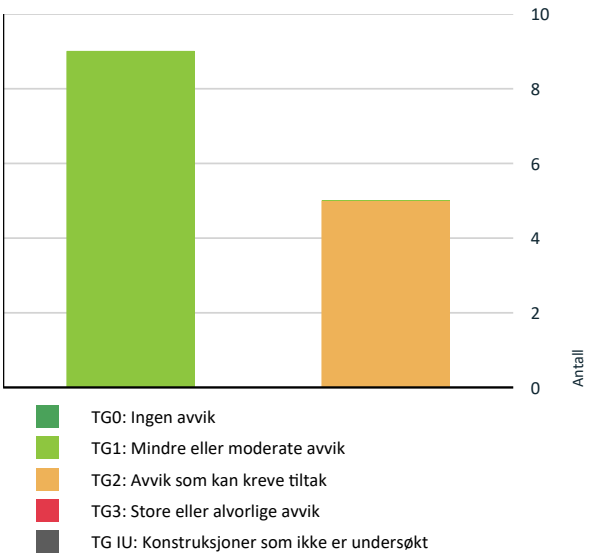
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Skillevegg inn mot kjøkken er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lag glass fra 1991 i boligen. Normal elde og slitasje.

Årstall: 1991

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er nyere malt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 1991 i boligen.

Årstall: 1991

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong i stål/treverk med tregulv ut fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med fliser og enstavsparkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjskillere med støpt dekke i bygningen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er nyere innvendgie malte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2020 med veggmontert wc, servant og dusj. Det er elektrisk håndkletørker i rommet. Det foreligger dokumentasjon på røropplegg, el-arbeider og membran på baderommet.

Årstall: 2020



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegg og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er veggflis ved siden av wc, som ikke sitter skikkelig fast.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flis bør festes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sprekk i gulvflis under servantskap.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Det bør foretas utbedring av fallforhold. Det er etablert en terskelløsning med silikonfuge ved dør, men denne tilfredstiller ikke dagens krav til oppkant.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjvegg er i glass og det er montert regnfallsdusj.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking inn mot bad ble ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mor yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning/rørskap m.m.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kombikomfyr med microovn, induksjonstopp, kjøl/frys og vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2020



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er nyere rør i rør opplegg til baderom, med koblingsskap i vegg på kjøkken. Det er eldre vannrør i kobber i benkeskap på kjøkken. Det er eldre hovedvannrør i kobber i bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er nyere avløpsrør i plast innvendig i boligen. Det er eldre hovedsoilrør i støpejern i bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen, med ventiler til luftekanaler og tilluft fra ventilasjonspalter i vinduer.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radatorfyring. Det er nyere radiatorer, og eldre røropplegg til radiatorer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder eldre røropplegg til radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er nyere el-anlegg med automatsikringer i boligen. Det er foretatt el -kontroll i boligen i 2022. Mindre mangler ble utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført mye el-arbeider i boligen i 2020. Dette foreligger det dokumentasjon på. Det foreligger ikke dokumentasjon på varmekabler i gulv i entre.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Høyde på rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	79			79	7
Kjeller		7		7	
SUM	**79**	**7**			**7**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

I tillegg felles sykkelbod, felles lagringsboder, felles vaskeri og felles tørkerom i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Skillevegg inn mot kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det ble montert balkongmarkise i 2021, og elektriker utbedret stikkontakter etter el-tilsyn i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Geir Ankarstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	595		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ørneveien 62 A

Hjemmelshaver
Ankarstrand Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Bekkestua.
Det er gangavstand til butikk, skole, barnehage, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale 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, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	12.03.2026	
3	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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.

• 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/CS1914

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ørneveien 62 A
Postnr	1357
Sted	BEKKESTUA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	595
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	6697259
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1260287
Dato	06.05.2021



Innmeldt av	Lena Helen Kalmaeva

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Olje/parafin kjel

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ørneveien 62 A
Postnr/Sted: 1357 BEKKESTUA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 06.05.2021 11:43:37
Energimerkenummer: A2021-1260287
Ansvarlig for energiattesten: Lena Helen Kalmaeva
Energimerking er utført av: Lena Helen Kalmaeva

Gnr: 19
Bnr: 595
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr: 6697259

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 14: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 15: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 05.05.26 Side 1 av 1

Ørneveien Sameie		**Vår ref.:**	60/17
ØRNEVEIEN 62 A		**Type:**	Sameie
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Geir Ankarstrand
Organisasjonsnr:	987 084 669	**Seksjonsnr:**	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 055**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 594
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 064
	AVDRAG LÅN	397

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	194 021	Gjeld siste årsoppg.:	195 457
Klient ajourf. lån:	10 258 227,84	Klient gj. s. årsoppg.:	10 338 407

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660138487, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 6.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 239

Saldo per 05.05.2026: 10 258 228

Andel av saldo: 194 022

Første termin: 11.01.2022Første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 11.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Wilhelm Fredrik Fodstad
Adresse:	Ørneveien 64 A
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
E-post:	wilhelmfodstad@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	195 457	Andre inntekter:	1 860
Annen formue:	48 678	Utgifter:	13 712		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	19/595 - seksjon:18
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2815188

Ørneveien Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie - Onsdag 11.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Ørneveien Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Tid: onsdag 11.03.2026 kl. 18:00
Sted: ABBL

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Ørneveien Sameie. Ørneveien Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Ørneveien Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad
Styremedlem, Karina Andresen
Styremedlem, Jan-Erik Vestnes
Styremedlem, Finn Skogheim
Styremedlem, Vibecke Berland Reneflot
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Ørneveien Sameie
Styret

Ørneveien Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Karina Andresen, Ørneveien 64 B
Styremedlem, Jan-Erik Vestnes, Ørneveien 62 A
Styremedlem, Finn Skogheim, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Vibecke Berland Reneflot, Ørneveien 60 A
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin, Ørneveien 63 B

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Ørneveien Sameie med org.nr.: 987084669 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2815188

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Ørneveien Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 354.507,- Etter avdrag på fellesgjeld viser regnskapet et overskudd på kr 213.428,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, men kostnadene er lavere enn budsjettert.

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

Styrets arbeid

Det er siden ordinært årsmøte 10.02.25 avholdt både formelle styremøter samt korte uformelle møter når det har vært nødvendig. Styret har samarbeidet godt og styrets lukkede Facebook gruppe fungerer fint når vi ikke trenger å møtes.

Året som har gått har ikke inneholdt noen store prosjekter som vi har hatt mange av de seneste årene så styrets fokus i 2025 har vært å holde kostnadene nede.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det er ikke utført noen store vedlikeholds jobber på sameiets bygninger eller eiendom siden årsmøte i fjor. Det er utført noe vedlikehold på oljefyren samt utbedringer på noen vannrør etter lekkasjer. Det har blitt kjøpt inn noe utstyr til fellesboden som benyttes på dugnader.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud for et nødstrømaggregat til fyringsanlegget hvis pristilbudet ikke oversteg 150 000,-. Denne saken har dessverre drøyd ut i tid etter 7 forskjellige firmaer ikke har villet ta på seg jobben. De som vedlikeholder fyren samt sameiets rørleggere har satt oss i kontakt med flere firmaer, men jobben ble ikke utført i 2025 så vi håper vi får ordnet dette i løpet av 2026.

Vi har også en utfordring med ladeanlegget som ikke er løst som kan medføre at det må gjøres en investering for å få det til å fungere som ønsket, men dette er en pågående sak så det er pdd. uvisst hva som eventuelt må gjøres.

Bortsett fra dette er det ikke planlagt større arbeider på sameiets byggningsmasse eller eiendom.

Kommende 5-års periode

Det er i kommende 5-års periode ikke planlagt større arbeider på sameiets bygningsmasse eller eiendom.

Diverse

- Det har blitt avholdt 2 dugnader (Vår/høst) med godt oppmøte og hyggelig stemning. Oppfordrer alle til å møte opp på dugnadene for hyggelig samvær med dine naboer

- Facebookgruppen til sameiet fungerer og beboere kommuniserer fint. Er du ikke medlem så søk opp Beboere i Ørneveien 60-64.

- Det er en egen Messenger gruppe for de som har EL-bil. Er du ikke medlem så si fra.

- Kommer igjen med en oppfordring ang. parkering. Vi har ikke så mange parkeringsplasser i bakgården og da er det fint om de som har garasjeplass fortrinnsvis benytter seg av denne. Det skal heller ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser eller foran snøporten når det er meldt nedbør. Det oppfordres også til at man henviser gjester til å parkere i Ørneveien og ikke oppta plasser i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Ørneveien Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 725 688	3 725 688	3 725 500	3 822 673
Annen driftsinntekt	2	96 761	74 457	86 052	91 400
Sum inntekter		3 822 449	3 800 145	3 811 552	3 914 073
Kostnader					
Lønnskostnad	3	136 920	114 100	126 000	125 510
Kostnad lokaler	4	1 864 346	1 839 920	1 973 000	1 988 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	9 667	32 091	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	122 883	151 107	100 000	70 000
Annen driftskostnad	7	707 213	652 800	716 500	734 500
Sum kostnader		2 841 028	2 790 018	2 915 500	2 928 510
Resultat før finansielle poster		981 421	1 010 127	896 052	985 563
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	98 366	64 655	4 120	50 000
Finanskostnad	9	725 280	769 523	760 668	674 363
Sum finansielle poster		-626 914	-704 869	-756 548	-624 363
Årsresultat		354 507	305 259	139 504	361 200

Balanse Ørneveien Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	12 191
Andre fordringer	10	259 272	0
Sum fordringer		259 272	12 191
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 700 253	2 616 674
Sum omløpsmidler		2 959 525	2 628 865
Sum eiendeler		2 959 825	2 629 165

Balanse Ørneveien Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-7 765 153	-8 119 660
Sum egenkapital		-7 765 153	-8 119 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	10 338 407	10 479 486
Sum langsiktig gjeld		10 338 407	10 479 486
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 244	227 943
Forskudd innbetalinger		42 437	37 214
Annen kortsiktig gjeld	15	6 889	4 182
Sum kortsiktig gjeld		386 570	269 339
Sum gjeld		10 724 978	10 748 825
Sum egenkapital og gjeld		2 959 825	2 629 165

Ørneveien Sameie

Sted:_____, dato:_____

Wilhelm Fredrik Fodstad Styreleder	Jan-Erik Vestnes Styremedlem	Vibecke Berland Reneflot Styremedlem
Finn Skogheim Styremedlem	Karina Andresen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 975 616	2 975 616	2 975 500	2 925 173
Avdrag ordinære lån	0	0	0	210 000
Renter ordinære lån	750 072	750 072	750 000	687 500
Sum	**3 725 688**	**3 725 688**	**3 725 500**	**3 822 673**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm fryseboks	1 400	1 400	1 400	1 400
Strøm el-bil	95 361	73 057	84 652	90 000
Sum	**96 761**	**74 457**	**86 052**	**91 400**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	10 000	0	20 000
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Andre honorarer	30 000	0	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100	16 000	15 510
Sum	**136 920**	**114 100**	**126 000**	**125 510**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2017: 0.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	4 433	6 014	6 000	5 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	676 150	600 853	660 000	740 000
Lys, varme, energi	853 361	931 369	1 000 000	900 000
Renhold	84 510	80 574	80 000	87 000
Annen kostnad lokaler	1 478	0	0	1 500
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	73 828	53 304	62 000	75 000
Sommer- og vinterkostnader	170 587	167 806	165 000	180 000
Sum	**1 864 346**	**1 839 920**	**1 973 000**	**1 988 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	9 667	31 321	0	10 000
Datautstyr (hardware)	0	520	0	0
Programvare (software)	0	250	0	0
Sum	**9 667**	**32 091**	**0**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 300	105 796	100 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 333	24 912	0	65 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	56 250	9 931	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	468	0	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**122 883**	**151 107**	**100 000**	**70 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	131 766	126 345	130 000	136 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	5 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	5 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	200	1 000	0
Elektronisk kommunikasjon	2 915	250	0	3 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 600	3 516	5 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	339 666	298 001	330 000	347 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	5 000	0
Gave, blomster	0	0	1 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	219 676	198 498	220 000	231 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	576	1 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 722	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	8 420	22 693	10 000	10 000
Sum	**707 213**	**652 800**	**716 500**	**734 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 424	537	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	63 533	4 120	0
Renter plasseringskonto	96 942	585	0	50 000
Sum	**98 366**	**64 655**	**4 120**	**50 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	725 280	769 523	760 668	674 363
Sum	**725 280**	**769 523**	**760 668**	**674 363**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	259 272	0
Sum	**259 272**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	483 480	999 937
Sparekonto Boligbanken	540 143	1 616 737
Boligbanken Plasseringskonto 31+	1 673 030	0
Skattetrekkskonto	3 600	0
Sum	**2 700 253**	**2 616 674**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 119 660	-8 424 918
Fra årets resultat	354 507	305 259
Sum annen egenkapital	-7 765 153	-8 119 660
Sum egenkapital	-7 765 153	-8 119 660

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	10 338 407	10 479 486
Sum	**10 338 407**	**10 479 486**

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering - likviditetsøning, rehab varmeanlegg og rørrehab.
Lånenummer:	**96660138487**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.60 %
Beregnet innfridd:	31.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 479 523
Avdrag i perioden:	141 116
Lånesaldo 31.12:	**10 338 407**
Saldo 5 år frem i tid:	8 894 544

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660138487	26	217 134	5 645 484
	24	195 538	4 692 912

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	3 600	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 410	0
Påløpte renter	1 779	2 082
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	50
Utleggskonto	0	2 050
Sum	**6 889**	**4 182**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 359 527	2 086 180
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	354 507	305 259
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-141 079	-31 912
Årets endring disponible midler	213 428	273 347
Disponible midler UB	2 572 955	2 359 527

Resultat og balanse med noter for Ørneveien Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ørneveien Sameie

Styreleder	Wilhelm Fredrik Fodstad (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Finn Skogheim (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Karina Andresen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jan-Erik Vestnes (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Vibecke Berland Reneflot (sign.)	02.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Ørneveien Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ørneveien Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: CAO1F-4TWQL-OOVBV-TIEYI-Y2KT4-M87RB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CA01F-4TWQL-OOVBV-TIEYI-Y2KT4-M87RB

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 14:29:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CAO1F-4TWQL-OOVBV-TIEYI-Y2KT4-M87RB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

? Valg årsmøte 2026

Valgkomiteens forslag

?.1 Valg av styreleder

Som styreleder foreslås

Wilhelm Fredrik Fodstad, 64A (gjenvalg 1 år)

?.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Valgkomiteen har ingen kandidater fra 63.

De sittende styremedlemmer har sagt seg villig til å fortsette og valgkomiteens forslag blir:

Vibeke Reneflot Berland 60A (ikke på valg i år)

Jan-Eirik Vestnes, 62A (ikke på valg i år)

Karina Andresen, 64B (gjenvalg, 2år)

?.3 Valg av varamedlemmer

Nils Henrik Aspelin, 63B (gjenvalg, 1år)

?.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Wilhelm Fredrik Fodstad (gjenvalg, 1 år)

?.5 Valgkomite (skal i henhold til sameiets vedtekter $13 bestå av 4 medlemmer, fortrinnsvis en representant fra hver blokk.)

Forslag:

Tore Jan Kvalstad, 60B

Vivian Tryving Hornburg, 62B

Tone Lill Wilsbeck 63B

Carl Fredrik Lundiin, 64A

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 13 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Ørneveien Sameie. Ørneveien Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Ørneveien Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra beboere.

Vedtak:
Ingen saker å behandle.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Wilhelm Fredrik Fodstad er på valg.

Vedtak:
Wilhelm Fredrik Fodstad ble valgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jan-Eirik Vestnes er ikke på valg
Vibeke Reneflot Berland er ikke på valg
Finn Skogheim stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Karina Andresen tar gjenvalg for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Nils Henrik Aspelin ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt for 1 år.
Vivian Tryving Hornburg ble valgt for 1 år.
Tone Lill Wilsbeck ble valgt for 1 år.
Carl Fredrik Lundiin ble valgt for 1 år.

Protokoll for Ørneveien Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Jensen (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Tore Jan Kvalstad (sign.)	13.03.2026

Ørneveien Sameie



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie - Mandag 10.03.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Ørneveien Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Tid: mandag 10.03.2025 kl. 18:00
Sted: ABBL sine lokaler - kantine 2.etg

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Kutte kostnader for trappevask

Trappevask av oppgangene er kostnadsført med kr 80 000,- for 2024. Styret har prøvd i 2024 og få ned kostnaden med lengre intervall mellom vaskingen, men dette har vist seg å være vanskelig. Vaskefirma hevder det da tar lenger tid å vaske

ettersom det er mer skittent og at prisen da blir stående nærmest urørt. Vi har forhørt oss rundt og det er heller ikke mye å spare på å bytte vaskefirma.

Forslag til vedtak: Sameiet sier opp dagens avtale med vaskefirma og går til innkjøp av det som trengs av vaskeutstyr til hver oppgang. Det vil da bli opp til hver enkelt oppgang og lage et system for utførelsen av vaskingen.

5.2 Kutte kostnader ifb. med dugnader

Sameiet har i de siste årene brukt rundt 60 000,- i året på containerleie i forbindelse med dugnadene. Hageavfall containere er en nødvendighet for å bli kvitt kvist og kvast i forbindelse med vedlikehold av sameiets tomt, men restavfall (som også er de dyreste å leie) har vært et gode til beboere hver dugnad.

Forslag til vedtak: Kun bestille inn en container til hageavfall til hver dugnad.

6. Saker fra beboere

6.1 Anskaffelse og installasjon av nødstrømsaggregat for drift av oljefyr og sirkulasjonspumper

Ørneveien sameie har oljefyr til oppvarming av boligene (Figur 1). Ved utfall av elektrisitet vil fyrkjelen gå ut av drift og sirkulasjonspumpene for vann til radiatorer vil også stanse. Ved strømbrudd har sameierne ingen mulighet for elektrisk oppvarming. Dette vil gjelde uansett om vi beholder dagens oljefyr eller installerer et nytt fyringssystem.

Ved langvarig stans kan temperaturen i rørledningsnettet i blokkene havne på minussiden og føre til frostsprengning av rør, koblinger og kraner. Fra et beredskapssynspunkt vil et nødstrømsystem basert på biodiesel kunne drive fyrkjelen og sirkulasjonspumper og dermed kunne forhindre utfall av fyring og varmtvann og gjøre leilighetene beboelige over et lengre tidsrom uten nettstrøm.

Sikkerhetssituasjonen i Europa og ellers i verden har blitt kraftig forverret gjennom de siste 2-3 årene. Elektrisitetsforsyningen i Norge er blitt sårbar mht. naturkrefter og mht. sabotasje og cyberangrep fra kriminelle og fiendtlige stater.

Se vedlegg (1) "Forslag vedr. nødstrømsaggregat" for utfyllende informasjon om denne saken.

Forslag til vedtak: Sameiet (ved styret) innhenter et bindende tilbud på nødstrøm til fyringsanlegget. Hvis pristilbudet ikke overstiger kr. 150.000,- skal arbeidet igangsettes så snart som mulig.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad
Styremedlem, Karina Andresen

Styremedlem, Jan-Erik Vestnes
Styremedlem, Finn Skogheim
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin

8.1 Valg av styreleder

Wilhelm Fredrik Fodstad, på valg

Forslag til vedtak: Wilhelm Fredrik Fodstad velges for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Med dette som utgangspunkt foreslår valgkomiteen å utvide styret for kommende valgperiode med ett medlem til.

Jan-Eirik Vestnes på valg

Karina Andresen på valg

Finn Skogheim, ikke på valg

Vibeke Reneflot Berland

Forslag til vedtak: Jan-Eirik Vestnes tar gjenvalg for 2 år

Karina Andresen tar gjenvalg for 2 år

Vibeke Reneflot Berland velges som nytt medlem for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Tore Jan Kvalstad

Vivian Tryving Hornburg

Tone Lill Wilsbeck

Carl Fredrik Lundiin

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret velger internt en representant til ABBL's generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
Ørneveien Sameie

Styret

Ørneveien Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Karina Andresen, Ørneveien 64 B
Styremedlem, Finn Skogheim, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Jan-Erik Vestnes, Ørneveien 62 A
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin, Ørneveien 63 B

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Ørneveien Sameie med org.nr.: 987084669 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2815188

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Ørneveien Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et overskudd på kr 305.259, -.

Resultatet er kr 133.659, - mer enn budsjettert. Dette er en markant forbedring fra fjorårets underskudd på kr 353.392,-. En forbedring på kroner 658.651,-. Dette skyldes i hovedsak vesentlig lavere driftskostnader på lys, energi og varme hvor det var budsjettert kr 1.210.000, hvor regnskapsført ble kr 931.369,-. Utover dette foreligger det ingen avvik av betydning.

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 2.359 527,-. En positiv endring i disponible midler på kr 273.437,- da dette sameiet har hatt avdragsfrihet siden 31.03.2024.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Det er siden ordinært årsmøte 06.03.24 avholdt både formelle styremøter samt korte uformelle møter når det har vært nødvendig. Styret har samarbeidet godt og stort sett hatt ukentlig kommunikasjon pr. telefon, i styrets lukkede Facebook gruppe.

Året som har gått har ikke inneholdt noen store prosjekter som vi har hatt mange av de seneste årene så styrets fokus i 2024 har vært å begrense kostnadene. Resultatmessig har dette gått bra og et underskudd i 2023 er snudd til et positivt resultat i 2024.

Styret har foreløpig lagt planene om ombygging av oljefyren litt på is. Hovedgrunnen til dette er sameiets økonomi og de investeringskostnadene dette vil medføre.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er ikke utført noen store vedlikeholds jobber på sameiets byggninger eller eiendom siden årsmøte i fjor. Det er utført noe vedlikehold på oljefyren samt utbedringer på noen vannrør etter lekkasjer. Det har blitt kjøpt inn noe utstyr til fellesboden som benyttes på dugnder.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det er i 2025 ikke planlagt større vedlikeholds jobber etter mange år med store investeringer, utbedringer og vedlikehold.

Kommende 5-års periode

Det er i kommende 5-års periode ikke planlagt større arbeider på sameiets byggningmasse eller eiendom.

Diverse

- Det har blitt avholdt 2 dugnader (Vår/høst)

- Facebookgruppen til sameiet fungerer og beboere kommuniserer fint. Er du ikke medlem så søk opp Beboere i Ørneveien 60-64.

- Det er en egen Messenger gruppe for de som har EL-bil. Er du ikke medlem så si fra.

- Garasje eier Sigurd Stray har leid ut plassen på enden av øverste garasje rekke mot nr. 60 f.o.m 13.4.2025. Dette medfører at Vaktmesterkompaniet ikke får klippet plenen foran 60 da dette er eneste inngang til gressplenen. Det får bli en jobb på dugnaden å lage en åpning i hekken/gjerdet så klippebilen kommer seg gjennom. Alternativt må noen ta på seg jobben med å klippe nevnte plen for hånd.

- Kommer igjen med en oppfording ang. parkering. Vi har ikke så mange parkeringsplasser i bakgården og da er det fint om de som har garasjeplass fortrinnsvis benytter seg av denne. Det skal heller IKKE parkeres utenfor oppmerkede plasser eller foran snøporten når det er meldt nedbør. Det oppfordres også til at man henviser gjester til å parkere i Ørneveien og ikke oppta plasser i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap Ørneveien Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 725 688	2 834 772	3 725 500	3 725 500
Annen driftsinntekt	2	74 457	86 138	81 400	86 052
Sum inntekter		3 800 145	2 920 910	3 806 900	3 811 552
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	125 510	126 000	126 000
Kostnad lokaler	4	1 839 920	1 825 597	2 060 500	1 973 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	32 091	15 861	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	151 107	78 912	50 000	100 000
Annen driftskostnad	7	652 800	611 282	654 800	716 500
Sum kostnader		2 790 018	2 657 161	2 891 300	2 915 500
Resultat før finansielle poster		1 010 127	263 749	915 600	896 052
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	64 655	49 565	6 000	4 120
Finanskostnad	9	769 523	666 706	750 000	760 668
Sum finansielle poster		-704 869	-617 141	-744 000	-756 548
Årsresultat		305 259	-353 392	171 600	139 504

Balanse Ørneveien Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		12 191	0
Andre fordringer	10	0	361 776
Sum fordringer		12 191	361 776
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 616 674	2 222 292
Sum omløpsmidler		2 628 865	2 584 068
Sum eiendeler		2 629 165	2 584 368

Balanse Ørneveien Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-8 119 660	-8 424 918
Sum egenkapital		-8 119 660	-8 424 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	10 479 486	10 511 398
Sum langsiktig gjeld		10 479 486	10 511 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 943	435 574
Forskudd innbetalinger		37 214	55 444
Annen kortsiktig gjeld	15	4 182	6 871
Sum kortsiktig gjeld		269 339	497 888
Sum gjeld		10 748 825	11 009 286
Sum egenkapital og gjeld		2 629 165	2 584 368

Ørneveien Sameie

Sted:_____, dato:_____

Wilhelm Fredrik Fodstad Styreleder	Finn Skogheim Styremedlem	Karina Andresen Styremedlem

Jan-Erik V estnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 975 616	2 428 620	2 975 500	2 975 500
Avdrag ordinære lån	0	244 104	0	0
Renter ordinære lån	750 072	162 048	750 000	750 000
Sum	**3 725 688**	**2 834 772**	**3 725 500**	**3 725 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fryseboks	1 400	1 400	1 400	1 400
Strøm el-bil	73 057	84 738	80 000	84 652
Sum	**74 457**	**86 138**	**81 400**	**86 052**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	10 000	10 000	0	0
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Andre honorarer	0	10 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	15 510	16 000	16 000
Sum	**114 100**	**125 510**	**126 000**	**126 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2017: 0.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	6 014	5 555	6 000	6 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	600 853	533 700	608 500	660 000
Lys, varme, energi	931 369	994 326	1 210 000	1 000 000
Renhold	80 574	78 285	30 000	80 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	53 304	54 285	61 000	62 000
Sommer- og vinterkostnader	167 806	159 446	145 000	165 000
Sum	**1 839 920**	**1 825 597**	**2 060 500**	**1 973 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	31 321	15 861	0	0
Datautstyr (hardware)	520	0	0	0
Programvare (software)	250	0	0	0
Sum	**32 091**	**15 861**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	105 796	21 312	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	24 912	62 696	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 931	4 904	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	468	0	50 000	0
Forsikringsskadesaker	10 000	-10 000	0	0
Sum	**151 107**	**78 912**	**50 000**	**100 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	126 345	118 724	126 500	130 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	10 000	5 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	1 969	10 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	200	0	1 000	1 000
Elektronisk kommunikasjon	250	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 516	3 210	4 300	5 000
Elektroniske fellesavtaler	298 001	275 840	284 000	330 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	5 000	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	198 498	198 498	198 500	220 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	576	6 045	6 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 722	2 400	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	22 693	4 095	5 000	10 000
Sum	**652 800**	**611 282**	**654 800**	**716 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	537	1 065	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	63 533	0	6 000	4 120
Renter plasseringskonto	585	48 499	0	0
Sum	**64 655**	**49 565**	**6 000**	**4 120**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	769 523	666 706	750 000	760 668
Sum	**769 523**	**666 706**	**750 000**	**760 668**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	0	16 228
Periodisering kostnader	0	345 548
Sum	**0**	**361 776**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	999 937	665 787
Sparekonto Boligbanken	1 616 737	1 553 205
Skattetrekkskonto	0	3 300
Sum	**2 616 674**	**2 222 292**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 424 918	-8 071 526
Fra årets resultat	305 259	-353 392
Sum annen egenkapital	-8 119 660	-8 424 918
Sum egenkapital	-8 119 660	-8 424 918

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	10 479 486	10 511 398
Sum	**10 479 486**	**10 511 398**

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering - likviditetsøning, rehab varmeanlegg og rørrehab.
Lånenummer:	**96660138487**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	31.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 511 435
Avdrag i perioden:	31 912
Lånesaldo 31.12:	**10 479 523**
Saldo 5 år frem i tid:	9 271 734

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660138487	26	220 098	5 722 548
	24	198 207	4 756 968

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	0	3 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1 410
Påløpte renter	2 082	2 061
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	100
Utleggskonto	2 050	0
Sum	**4 182**	**6 871**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 086 180	2 641 922
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	305 259	-353 392
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-31 912	-202 313
Årets endring disponible midler	273 347	-555 705
Disponible midler UB	2 359 527	2 086 180

Resultat og balanse med noter for Ørneveien Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ørneveien Sameie

Styreleder	Wilhelm Fredrik Fodstad (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Jan-Erik Vestnes (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Karina Andresen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Finn Skogheim (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Ørneveien Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Ørneveien Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: BDDES-3KP4Y-C5PET-VPYZZ-0UQAL-UOTPJ

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BDDES-3KP4Y-CSPET-VPYZZ-0UQAL-UOTPJ

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-21 08:53:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BDDES-3KP4Y-C5PET-VPYZZ-0UQAL-UOTPJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Ørneveien sameie Årsmøte 2025

Forslag til sak som skal behandles på årsmøtet fra Tore J. Kvalstad, Ørneveien 60B

Anskaffelse og installasjon av nødstrømsaggregat for drift av oljefyr og sirkulasjonspumper

Forslag til vedtak:

Sikkerhetssituasjonen i Europa og ellers i verden har blitt kraftig forverret gjennom de siste 2-3 årene. Elektrisitetsforsyningen i Norge er blitt sårbar mht. naturkrefter og mht. sabotasje og cyberangrep fra kriminelle og fiendtlige stater.

Sameiet (ved styret) innhenter et bindende tilbud på nødstrøm til fyringsanlegget. Hvis pristilbudet ikke overstiger kr. 150.000,- skal arbeidet igangsettes så snart som mulig.

Bakgrunn

Ørneveien sameie har oljefyr til oppvarming av boligene (Figur 1). Ved utfall av elektrisitet vil fyrkjelen gå ut av drift og sirkulasjonspumpene for vann til radiatorer vil også stanse. Ved strømbrudd har sameierne ingen mulighet for elektrisk oppvarming. Dette vil gjelde uansett om vi beholder dagens oljefyr eller installerer et nytt fyringssystem.

Ved langvarig stans kan temperaturen i rørledningsnettet i blokkene havne på minussiden og føre til frostsprengning av rør, koblinger og kraner. Fra et beredskapssynspunkt vil et nødstrømsystem basert på biodiesel kunne drive fyrkjelen og sirkulasjonspumper og dermed kunne forhindre utfall av fyring og varmtvann og gjøre leilighetene beboelige over et lengre tidsrom uten nettstrøm.

Nødvendige installasjoner

Et nødstrømsystem vil bestå av en (bio)dieselgenerator med tilstrekkelig kapasitet til å starte opp og drive fyrkjele og pumpesystemer i Ørneveien 60B (fyrrommet). Da sirkulasjonspumpene er spredt utover i alle blokkene, må det også kunne overføres strøm til disse, alternativt installere batterier som kan drive pumpene i 62, 63 og 64. Gamle sirkulasjonspumper krever opp mot 50 W, mens nye kan kreve så lite som 5 til 10 W.

Et moderne kraftig batteri på 100 Ah tilsvarer en kapasitet på 22 kWh og kan dermed drive en eldre type sirkulasjonspumpe i mer enn 400 timer = ca. 2 til 3 uker hvis batteriet kontinuerlig holdes nær fullastet (smartlader) før et evt. strømutfall. Strømoverføring fra dieselgeneratoren vil kreve installasjon av ledninger mellom fyrrommet i 60B og bederrommene i de andre blokkene og har ikke vært vurdert her.

Kapasitetskrav for nødstrømsystemet anslås som følger:

	Max. Belastning
Start-/driftsstrøm til oljefyr	*0,5 kW*
Oljepumpe fra tank til fyrkjele	0,2 kW
Styringsenhet	0,02 kW

Sirkulasjonspumpe:		0,1	kW
Sirkulasjonspumper varmt vann		0,1	kW
Belysning i fyrrom		0,1	kW
Totalbelastning	**ca.**	**1**	**kW**

En dieseldrevet invertergenerator på 2-3 kW burde være tilstrekkelig til å drive oljefyren og sirkulasjonspumper i fyrrommet i 60B. I tillegg trengs det automatiske vendere (ATS) som kobler inn generatoren ved utfall av nettspenning (Figur 2). Også i 62, 63 og 64 vil det være behov for ATSer som kobler over til batteridrift (Figur 3).

Estimerte utstyrskostnader

Invertergenerator 2 til 3 kW:		kr. 15.000 – 25.000
4 stk ATS kr. 1.000-6.000		kr. 10.000
3 stk batterier feks. AGM Batteri: 140 AGM Solar ca. kr. 3.000		kr. 9.000
3 stk batteriladere a kr. 1.000 (DEFA Smartcharge el.lign.)		kr. . 3.000
3 stk invertere 250W, feks. Victron Phoenix 12/250 VE á kr. 1.300		kr. 4.000
Utstyrskostnader samlet	ca.	kr. 50.000 til 60.000

Installasjonskostnader

En elektriker burde kunne installere dette på et par dager, antar ca.	kr. 20.000
Innkjøp og oppfølging	kr. 20.000
Total innkjøp og installasjon	kr. 40.000

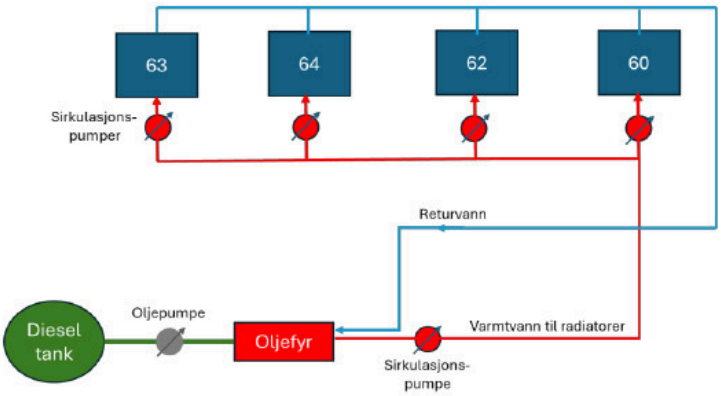
Det burde vær mulig å komme i mål med nødstrøm til fyringsanlegget for ca. kr. 100.000.

Hvis anlegget avskrives over 5 år vil dette gi hver sameier en utgift på ca.

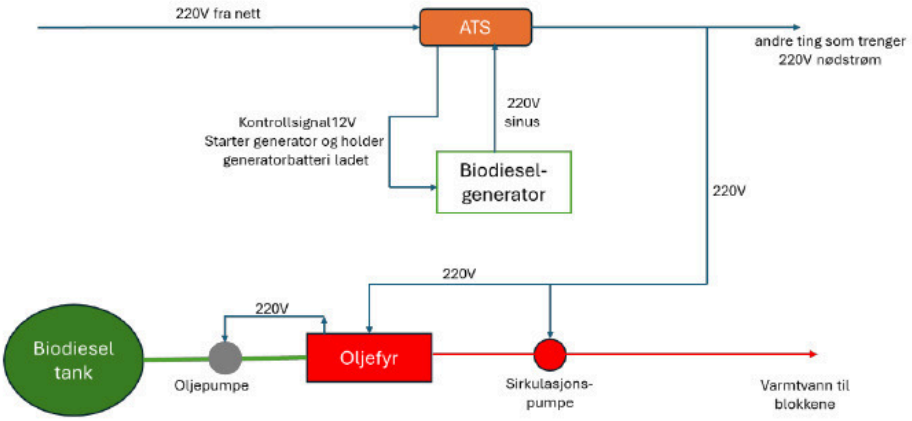
kr. 100.000/5/50/12 = ca. kr. 30-35 kr/måned til inndekning via felleskostnader.

Med 50% overskridelse (usikkerhet) vil dette øke til ca. kr. 50/måned.

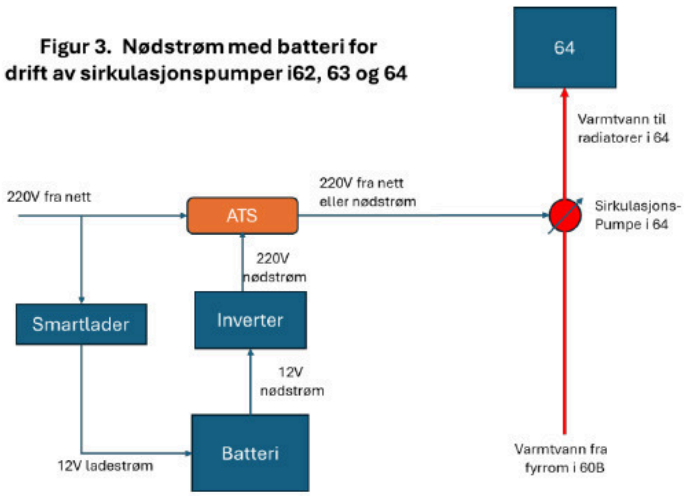
Figur 1. Oljefyring i sameiet, hovedkomponenter i dag



Figur 2. Installasjoner i fyrrom i 60B



Figur 3. Nødstrøm med batteri for drift av sirkulasjonspumper i62, 63 og 64



? Valg årsmøte 2025

Valgkomiteens forslag

?.1 Valg av styreleder

Som styreleder foreslås

Wilhelm Fredrik Fodstad (gjenvalg 1 år)

?.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Med dette som utgangspunkt foreslår valgkomiteen å utvide styret for kommende valgperiode med ett medlem til.

De sittende styremedlemmer har sagt seg villig til å fortsette og valgkomiteens forslag blir:

Jan-Eirik Vestnes, 62A	(gjenvalg, 2 år)
Karina Andresen, 64B	(gjenvalg, 2år)
Finn Skogheim, 64B	(ikke på valg i år)
Vibeke Reneflot Berland 60A	(ny, 2 år)

?.3 Valg av varamedlemmer

Nils Henrik Aspelin, 63B	(gjenvalg, 1år)

?.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Wilhelm Fredrik Fodstad (gjenvalg, 1 år)

?.5 Valgkomite (skal i henhold til sameiets vedtekter $13 bestå av 4 medlemmer, fortrinnsvis en representant fra hver blokk.)

Forslag:

Tore Jan Kvalstad, 60B

Vivian Tryving Hornburg, 62B

Tone Lill Wilsbeck 63B

Carl Fredrik Lundiin, 64A

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie mandag 10.03.2025 kl. 18:00 - ABBL sine lokaler - kantine 2.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Kutte kostnader for trappevask

Trappevask av oppgangene er kostnadsført med kr 80 000,- for 2024. Styret har prøvd i 2024 og få ned kostnaden med lengre intervall mellom vaskingen, men dette har vist seg å være vanskelig. Vaskefirma hevder det da tar lenger tid å vaske ettersom det er mer skittent og at prisen da blir stående nærmest urørt. Vi har forhørt oss rundt og det er heller ikke mye å spare på å bytte vaskefirma.

Sameiet sier opp dagens avtale med vaskefirma og går til innkjøp av det som trengs av vaskeutstyr til hver oppgang. Det vil da bli opp til hver enkelt oppgang og lage et system for utførelsen av vaskingen.

Vedtak:
Forslag fra styret ble ikke vedtatt.

5.2 Kutte kostnader ifb. med dugnader

Sameiet har i de siste årene brukt rundt 60 000,- i året på containerleie i forbindelse med dugnadene. Hageavfall containere er en nødvendighet for å bli kvitt kvist og kvast i forbindelse med vedlikehold av sameiets tomt, men restavfall (som også er de dyreste å leie) har vært et gode til beboere hver dugnad.

Kun bestille inn en container til hageavfall til hver dugnad.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt benkeforslag om å kun bestille 2 containere til vårdugnad, og 1 container til høstdugnad.

6. Saker fra beboere

6.1 Anskaffelse og installasjon av nødstrømsaggregat for drift av oljefyr og sirkulasjonspumper

Ørneveien sameie har oljefyr til oppvarming av boligene (Figur 1). Ved utfall av elektrisitet vil fyrkjelen gå ut av drift og sirkulasjonspumpene for vann til radiatorer vil også stanse. Ved strømbrudd har sameierne ingen mulighet for elektrisk oppvarming. Dette vil gjelde uansett om vi beholder dagens oljefyr eller installerer et nytt fyringssystem.

Ved langvarig stans kan temperaturen i rørledningsnettet i blokkene havne på minussiden og føre til frostsprengning av rør, koblinger og kraner. Fra et beredskapssynspunkt vil et nødstrømsystem basert på biodiesel kunne drive fyrkjelen og sirkulasjonspumper og dermed kunne forhindre utfall av fyring og varmtvann og gjøre leilighetene beboelige over et lengre tidsrom uten nettstrøm.

Sikkerhetssituasjonen i Europa og ellers i verden har blitt kraftig forverret gjennom de siste 2-3 årene. Elektrisitetsforsyningen i Norge er blitt sårbar mht. naturkrefter og mht. sabotasje og cyberangrep fra kriminelle og fiendtlige stater.

Se vedlegg (1) "Forslag vedr. nødstrømsaggregat" for utfyllende informasjon om denne saken.

Vedtak:
Sameiet (ved styret) innhenter et bindende tilbud på nødstrøm til fyringsanlegget. Hvis

pristilbudet ikke overstiger kr. 150.000,- skal arbeidet igangsettes så snart som mulig.

Forslag ble enstemmig vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

Det tilføres i protokollen at styret følger opp vedtak fattet under årsmøtet i 2023, hvor husleienivået skal være forenlig med alminnelig drift og dekke renter + avdrag på lånet. Styret vil i samsvar med forretningsfører vurdere behovet for husleieøkning i 2025 og nedbetaling av lån.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Wilhelm Fredrik Fodstad, på valg

Vedtak:
Wilhelm Fredrik Fodstad ble valgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Med dette som utgangspunkt foreslår valgkomiteen å utvide styret for kommende valgperiode med ett medlem til.

Jan-Eirik Vestnes på valg

Karina Andresen på valg

Finn Skogheim, ikke på valg

Vibeke Reneflot Berland

Vedtak:
Jan-Eirik Vestnes tar gjenvalg for 2 år

Karina Andresen tar gjenvalg for 1 år

Vibeke Reneflot Berland velges som nytt medlem for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Nils Henrik Aspelin ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt for 1 år.

Vivian Tryving Hornburg ble valgt for 1 år.

Tone Lill Wilsbeck ble valgt for 1 år.

Carl Fredrik Lundiin ble valgt for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Ikke aktuell.

Styret ble avsluttet 19:20

Protokoll for Ørneveien Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Tore Jan Kvalstad (sign.)	11.03.2025

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

ØRNEVEIEN SAMEIE

Vedtatt på ordinært Årsmøte 1. april 1993 med endringer fra Årsmøte 16. desember 1996, 24. april 1998, 20. april 1999, 24. april 2002, 25. april 2006, 17. oktober 2006, 25. april 2007, 15. april 2010, 5. april 2017, 5.april 2018 og 28.04.2020

§ 1

Eiendommen Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19 bnr. 595 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1973 delt opp i 50 ideelle selveierandeler.

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

§ 2
Seksjon

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

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til to boder i underetasjen.
Dessuten har bruker av seksjonen sammen med de øvrige eierne av eiendommen, bruksrett til boligsameiets felles arealer, så som trapper, ganger, samt bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

§ 4
Seksjonseierens plikter

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av Årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter Årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.
Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istand-settelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, inkludert baderom med sluk og tilstrekkelig fuktsperre mot tilstøtende rom og apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal. Ved utskifting og vedlikehold av dører og vinduer, plikter seksjonseier å følge sameiets retningslinjer. Utvendig vedlikehold av vinduer er boligsameiet ansvarlig for. Er utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseiers uaktsomhet, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også balkongen, herunder plattinger og avløp.

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

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

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

§ 6
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, balkonger og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Besørge reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Sameiet er ansvarlige for radiatorene med tilhørende røropplegg.

§ 7
Endring av bruksenhet og fasade

Seksjonseieren må ikke uten tillatelse fra boligsameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, for eksempel rive bærevegg eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Fellesutgifter/Inntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Felleskostnadene fordeles utfra sameierbrøken.

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

§ 9
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av Årsmøte og styre.

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

§ 12
Mislighold

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

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

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

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Årsmøtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, jfr. § 49 i loven.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering, som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og minst 2 styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Leder og varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder. Bare fysiske personer kan velges inn i styret. Den som er umyndig, kan ikke velges inn i styret.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak for Årsmøtet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

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

§ 17
Revisor

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

§ 18
Pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, jfr. særlig §§ 5, 6 og 7, forbeholder sameiet ved styret, seg panterett med inntil kr. 5.000,- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80% + eventuelt vedtektsmessig tilleggsansvar ved belåning i forretnings- eller sparebank, i livsforsikringsselskap eller i kreditt- eller hypotekforening, av kjøpesummen i første skjøte som tinglyses på seksjonen. Hvis offentlig verditakst på seksjonen blir høyere enn kjøpesummen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80% av den offentlige verditakst til enhver tid.

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

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

§ 21
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR ØRNEVEIEN SAMEIE

Endringer vedtatt på sameiermøte 1. april 1992, 28. april 2004, 14. april 2011, 14. april 2015, 5. april 2017, 5. april 2018, 3. april 2019, 28.04.2020, 22.03.2021, 06.05.2022 og 06.03.2024

De følgende regler er satt opp for å sikre sameierne orden, ro, hygge og trivsel i sitt boligmiljø, og hver enkelt må derfor etterleve bestemmelsene i husordensreglene.

§ 1 Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg fottøy, ski, akebrett, sykler eller annet i trapperom eller trappeganger, da dette kan være til sjenanse for beboere. Bildekk skal ikke oppbevares på felles areal.

Bilparkering øverst ved garasjene mot nr. 60 er kun tillatt mellom kl. 1700 og 0800, og i helger. Parkering på fellesareal mellom 60 og 62: Parkering må kun skje på anviste plasser mellom 60 og 62. Biler som parkeres på langs etter oppmerking opp mot nr. 60 står til hinder for renovasjon og brann/ambulanse. Mot nr. 60 er dette merket med P forbudt skilt på gjerdet.

Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser mellom 60 og 62 som har mulighet for e-billading. De 4 plassene er kun disponible for EL-biler/ladbar hybrid som lader. Etter endt lading må bilen flyttes for å frigjøre plassen. For å få tilgang til ladere må styret kontaktes.

Parkeringsplassen mellom 60 og 62 er derfor forbeholdt biler som er i daglig i bruk. Biler som ikke er i daglig bruk må parkeres ett annet sted for å ikke oppta plass. Ved ferie etc. kan styret gi tillatelse til at en bil blir stående over lengre tid. Biler som blir stående på samme plass/ubrukt over lengre tid (1mnd) kan risikere å bli borttauet for eiers regning og risiko.

Bilparkering må ikke finne sted i oppkjørselsveien eller på inngangsiden av blokkene. Fremkjøring til oppgangen må kun skje for av- og pålessing, og ikke i tiden kl. 22:00 – 07:00. Dette gjelder ikke renovasjon, snøbrøyting og utrykningskjøretøy.

Bilparkering foran "snøporten" må ikke finne sted på vinterstid! Sameierne har et ansvar for å påse at også besøkende overholder dette.

Ved feilparkering av biler som står til hinder for snøbrøyting/utrykningskjøretøy kan styret, uten varsel rekvirere tauing for eiers regning og risiko.

Ballsparking er forbudt mot husvegger, og henvises til den asfalterte lekeplassen bak garasjene.

Det må ikke luftes eller ristes tøy eller sengeklær ut av vinduer, balkong eller i trappeoppganger. På balkongen må tøy til lufting, eventuelt tørking, ikke henge høyere enn balkongkanten.

Permanente flaggstenger, markiser, skilt etc. må ikke settes opp uten godkjennelse fra sameiets styre (spørsmål om fargevalg, type etc.).

Dører i kjeller og vaskerom skal alltid holdes låst. Inngangsdører til oppgangene skal være låst. Alle sameiere bes påse at dette skjer.
Sameierne bes også passe på at utelys bare er tent etter mørkets frembrudd. Lyset i kjellerrom skal være slukket når ingen er til stede.

Grilling på balkong er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill kan benyttes på felles uteareal. Grillingen må ikke være til sjenanse.

§ 2 Regler om ro i leilighetene

Omfattende støyfrembringende handlinger, som for eksempel oppussing av leiligheten med boring, saging, meisling etc. i husets betongkonstruksjoner er tillatt mandag til lørdag mellom kl. 0800 og kl.1700. Blokkens beboere skal varsles minst 3 dager før arbeidene skal finne sted, og arbeidets varighet skal samtidig gjøres kjent.

Kortvarige arbeider og støy (som boring/spikring for oppheng av bilder, musikkinstrumenter, spikring av lister og gerikter mv) skal på hverdager og lørdag avsluttes før kl. 20.00 og er ikke tillatt på søndager og bevegelige helligdager. Ved spesielle anlegninger/feiringer som man vet vil medføre høyt lydnivå, skal naboer i begge oppganger varsles ved oppslag i oppgangene i rimelig tid.

§ 3 Husdyrhold

Hva angår hund og katt, er disse generelt akseptert, men under den absolutte forutsetning at eieren passer på sitt dyr, og at dyret ikke støyer unødig. Tillatelse til hold av andre husdyr må innhentes fra styret på forhånd. Hund må ikke bindes eller luftes på gressplener eller eiendommen forøvrig, og den generelle båndtvang for Bærum må etterleves. Hunder må holdes borte fra sandkasse. Ekskrementer fjernes av eier.

Lufting av husdyr skal ikke skje i trappeoppgang da dette kan være til sjenanse for naboer.

§ 4 Søppel

Det må ikke plasseres annet i søppelrommet enn papp/papir i oransje sekker, og plast i gjennomsiktige sekker. Restavfall og matavfall skal kastes i søppelskap tilknyttet hver enkelt blokk. Oransje sekker og plast settes utenfor hver blokk til angitt dator for innsamling, av beboer som til en hver tid har vaktmestertjeneste. Datoene henger på oppslagstavle. Beboer med vaktmestertjeneste er også ansvarlig for å påse at søppelskap er tilstrekkelig måket, slik at renovatøren får opp dørene og kan ta med seg resavfall. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller glødende gjenstander, eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

Ved oppussing må ikke sameiets fellesareal benyttes til lagring av søppel/avfall. Container/isekk kan benyttes og plasseres etter avtale med styret. Styret kan rekvirere bortkjøring av feilaktig plassert avfall ifm. oppussing for eiers regning.

§ 5 Renhold

Kjellerboder, kjellerganger og vinduer i kjellerne skal holdes rene.
Vaskefirma vasker trappeoppgang en gang pr uke i henhold til avtale.

§ 6 Vaskerier og tørkeplass

Fellesvaskeriene benyttes etter oppsatte datolister. Vaskeriet skal være ryddig og rengjort når du forlater det. I vintertiden må vinduene være lukket når vaskeriet forlates. Vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes etter kl. 22:00!

Tørkeplass skal bare brukes til tørking av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. På hverdager må tøyet tas ned senest kl. 20:00. Søn- og helligdager må det ikke henges opp tøy ute.

§ 7 Lufting

Det må ikke luftes fra leilighet til trappeoppgang. Ved lufting gjennom vinduer må man ta hensyn til varmetapet i den kalde årstid, og det henstilles til samtlige å redusere innetemperaturen, ved å skru av varmen på radiatoren i stedet for å åpne vinduer og balkongdører. Dobbelte vinduer og dører benyttes i fyringssesongen. Alle rom må holdes så varme at vannet i radiatoren ikke fryser. Taklukene på loftet skal være lukket.

§ 8 Veggdyr – kakerlakker

Hvis det i noen leiligheter forekommer veggdyr, kakerlakker, eller andre insekter, må eieren straks, for egen regning, gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort. Styret må gjøres umiddelbart oppmerksom på skadedyr som oppdages i leilighet eller fellesrom.

§ 9 Vaktmestertjeneste

Ørneveien Sameie har egen vaktmesterordning. Oppslag som viser enkeltbeboeres oppgaver og ansvarsområder utarbeides av styret.
Se oppslag i hver oppgang!

Bærum kommune

Utskriftsdato: 27.02.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	19	**Bnr**	595	**Fnr**	0	**Snr**	18
Adresse	Ørneveien 62 A, 1357 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1958/353	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1986/713	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1990/1204	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/1205	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2023/25157	Ørneveien 62 B - brannskille - våtrom	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

130208000BBK0237285

FA

ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTTLINDTUN, ØYVIND
ØRNEVEIEN 64

1340 BEKKESTUA

PRESTLIA 8
1275 OSLO 12

FERDIGATTEST

Jnr. 90-1205

Adresse: ØRNEVEIEN 60 - 64

Gnr: 19 Bnr: 595, 1099 Tomt nr: PARSELL 1/50

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.juni 1991

Arbeidets art: FASADEFORBLEND.NYE BALKONGER

Byggherre: ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTT

Anmelder: DAHLE ARKITEKTER, EINAR

Ansvarshavende: LINDTUN, ØYVIND

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 11/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

13020800086BKO237275

FA

ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTTLINDTUN, ØYVIND
ØRNEVEIEN 64

1340 BEKKESTUA

PRESTLIA 8
1275 OSLO 12

FERDIGATTEST

Jnr. 90-1204

Adresse: ØRNEVEIEN 60 - 64

Gnr: 19 Bnr: 595, 1099 Tomt nr: PARSELL 1/50

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.juni 1991

Arbeidets art: FASADEFORBLEND.NYE BALKONGER

Byggherre: ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTT

Anmelder: DAHLE ARKITEKTER, EINAR

Ansvarshavende: LINDTUN, ØYVIND

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 11/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN - SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ferdigattest Byggesak As
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/25157 - 23/246655/KIS	04.12.2023

Adresse - Tiltak:	Ørneveien 62 B - brannskille - våtrom
Gnr/Bnr:	19/595
Tiltakshaver:	Vivian Tryving Hornburg
Ansvarlig søker:	Ferdigattest Byggesak As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 23/241817 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Lars Næstad Johansen
Avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

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

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

Stempelmerker kr. 1.540,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 9/1 -1974
av hen

ASKER OG BÆRUM H.RETTSSKRIVEREMBETE

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
00376 09.1.74

K j ö p e k o n t r a k t :

Mellom Egil A. Braathen som selger og **Joe Heidenreich** som kjöper er d.d. inngått följende kontrakt:

1. Egil A. Braathen overdrar til kjöperen en ideell andel på **2,099** % av eiendommen Örneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 i Bærum med grunnareal og bebyggelse, inklusive tilsvarende ideell andel av vaktmesterleiligheten, seksjons nr. **1.**
Kjöperen får eksklusiv bruksrett til seksjon nr. **3** i **1** etasje i Örneveien nr. **60** , som inneholder **5** rom, kjökken og bad med w.c. Kjöperen får videre eksklusiv bruksrett til 2 - to - boder i kjelleren, bod nr. **3** og nr. **15** , og rett til vanlig bruk av ytre rom og fellesinnretninger.

2. Kjöpesummen utgjör kr. **153.216,-** - kroner **etthundreogfemtitre-tusentohundreogseksten.** som avgjöres på følgende måte:

Kjöperens tilgodehavende hos selger for innskudd kompenseres med	kr.	25.250,-
Betales kontant mot heftelsesfritt skjöte	"	127.966,-
Tilsammen	kr.	153.216,-

3. I tillegg til kjöpesummen er kjöperen forpliktet til å betale alle omkostninger forbundet med overtagelsen, herunder stempelavgift, tinglysningsgebyr og oppmålingsutgifter, samt kr. **1.500,-** i salær til höyesterettsadvokat Ragnar Eide.

4. Kjöperen blir ved overtagelsen medeier i sameiet Örneveien 60, 62, 63 og 64. Kjöperen er gjort kjent med og har akseptert det utarbeidede forslag til vedtekter for det sameie som vil bli dannet. Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for omdannelsen og for det kontraktsmessige grunnlag som denne skal baseres på, idet arbeidet hermed er blitt utfört av kjöperens egne representanter.

00376 2 06.1.74

5. Kjöperen har besiktiget eiendommen og den leiligheten som han får eksklusiv bruksrett til, og overtar den pr. **1. januar 1974** i den stand den da befinner seg. Selgeren påtar seg intet ansvar og ingen risiko for eventuelle skjulte feil eller åpenbare mangler ved leiligheten, fellesrom, tekniske anlegg eller fellesareal som kjöperen blir medeier i.

6. Overtagelse finner sted pr. **1. januar 1974** , og vanlig pro - et - contra oppgjör foretas pr. denne dato.

7. Kjöperen frafaller retten til å protestere mot påtenkt bebyggelse av vertikaltdelt tomannsbolig som selgeren eventuelt skal oppföre på gnr. 19, bnr. 688.

8. Selgeren forbeholder seg rett til vederlagsfritt å utskille en tomt vest for Örneveien 60 på ca. 490 m^2. Grensen skal gå fire meter fra, og parallelt med, gavlveggen i Örneveien 60 og til langveggens forlengelse, og derfra rett over til grensepunktet mellom gnr. 19, bnr. 688, gnr. 19, bnr. 595 og gnr. 21, bnr. 425. Kjöperen har fått overlevert tegning over tomten og grensen mot gnr. 19, bnr. 595.
Likeledes frafaller kjöperen retten til å protestere mot påtenkt bebyggelse av en enebolig som selgeren eventuelt skal oppföre på den utskilte tomten.

9. Kjöperen gir eierne og leierne adkomst til de garasjer som i dag ligger på gnr. 19, bnr. 688.

10. Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Oslo, den 4/1-1974

Som selger: Egil A. Braathen

Som kjöper:

For Egil A. Braathen etter generalfullmakt av 12. november 1973.

Stempelmerker kr. 1600,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/ -1961
av t.f. bdsf. T. Lauritzen

1518/1961. 8/4.

S k j ø t e.

Undertegnede, Hosleveien Terrasse A/S, skjøter og overdrar herved til disponent Egil A. Braathen vår eiendom

gnr. 19, bnr. 595 i Bærum.

Kjøpesummen,

kr. 157.585.60-kroneretthundreogfemtisjutusenfem-hundreogåttifem 60/100 -,

er avgjort på den måte vi er enige om.

Forøvrig er eiendommen solgt med de samme klausuler som overdrageren selv har eid dén med i henhold til skjøte av 10/6.1958.

Gnr. 19, bnr. 595 er senere sammenføyet med gnr. 21, bnr. 119, og fra skjøte på denne parsell, datert 12/6.1958, hitsettes:

"Kjøperen er forpliktet til å oppsette gjerde etter selgerens anvisning mot den del av Bærum kommunes veigrunn til Hosleveien som selgeren bruker".

Den samme klausul pålegges også den skjøtede eiendom.

Forøvrig er eiendommen overdratt med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed Hosleveien Terrasse A/S selv har eid den.

Oslo, den 14. desember 1960.

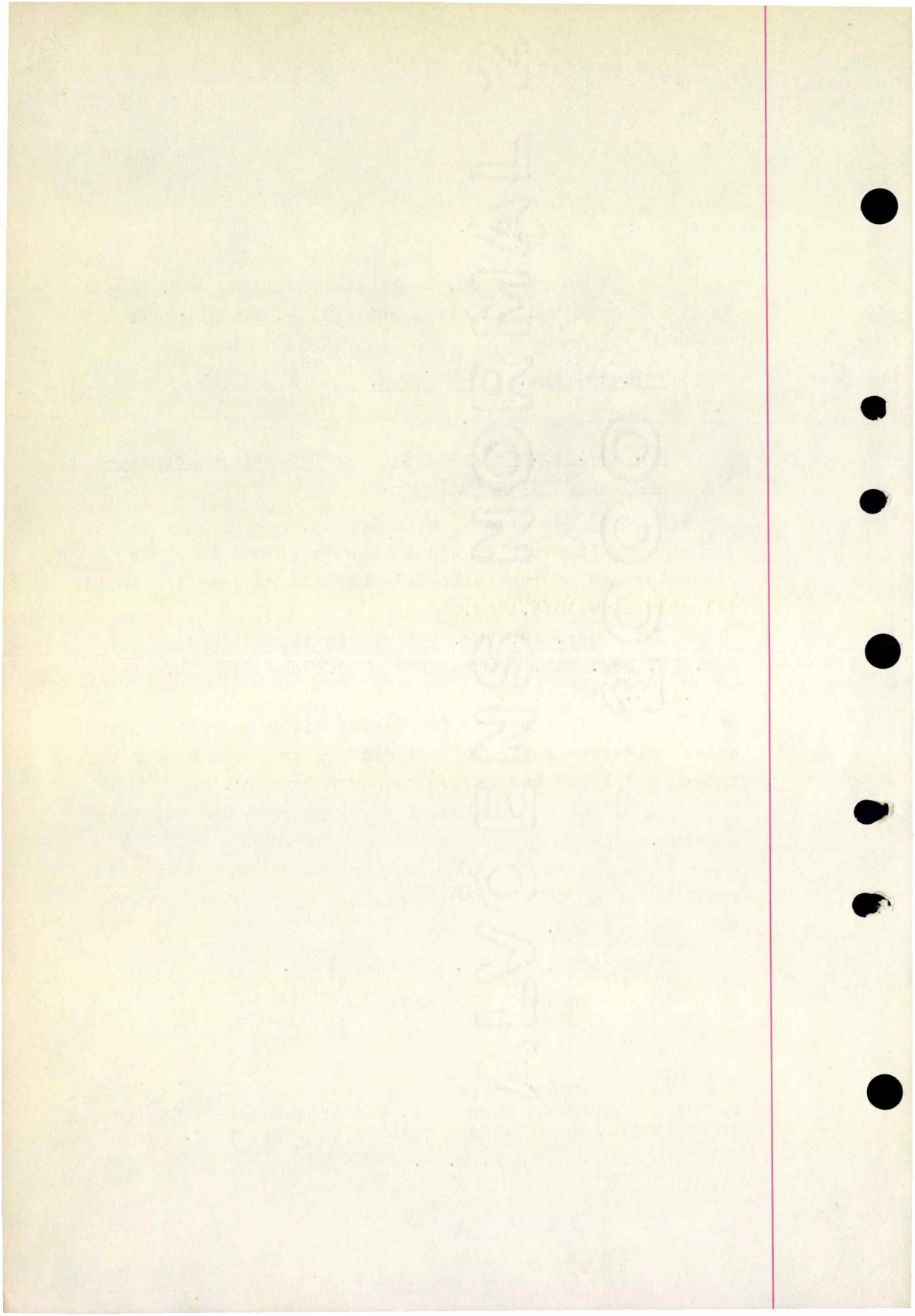
Hosleveien Terrasse A/S

Even Dahl

Det attesteres at foranstående skjøte er undertegnet av disponent Even Dahl, som er enestyre i Hosleveien Terrasse A/S, og at underskriveren er over 21 år.

D. u. s.

T. Lauritzen
ov.sekf.



ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
17359 16.11.73

B e g j æ r i n g

om

oppdeling av Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 i Bærum i selveierandeler.

Undertegnede hjemmelsinnehaver til Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 i Bærum, Egil A. Braathen tillater seg herved å begjære eiendommen Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 oppdelt i selveierandeler etter nedenstående fordelingsliste:

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
1	60 A Kjelleretasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 20 og nr. 21	101 m2	2.099 %
2	60 B 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 4 og nr. 18	101 m2	2.099 %
3	60 B 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 3 og nr. 15	101 m2	2.099 %
4	60 A 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 9 og nr. 26	101 m2	2.099 %
5	60 A 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 1 og nr. 13	101 m2	2.099 %
6	60 B 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 10 og nr. 25	101 m2	2.099 %
7	60 B 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 6 og nr. 7	101 m2	2.099 %
8	60 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 16 og nr. 17	101 m2	2.099 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
9	60 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 8 og nr. 22	101 m2	2.099 %
10	60 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré,bad og wc samt kjellerbod nr. 12 og nr. 23	101 m2	2.099 %
11	60 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 11 og nr. 24	101 m2	2.099 %
12	60 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr.2 og nr. 14	101 m2	2.099 %
13	60 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 5 og nr. 19	101 m2	2.099 %
14	62 B Underetasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 32 og nr. 38	91 m2	1.892 %
15	62 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 31 og nr. 35	91 m2	1.892 %
16	62 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 36 og nr. 37	91 m2	1.892 %
17	62 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 44 og nr. 45	91 m2	1.892 %
18	62 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 49 og nr. 50	91 m2	1.892 %
19	62 B 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 33 og 34	91 m2	1.892 %
20	62 B 2.etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod 27 og nr. 28	91 m2	1.892 %
21	62 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 40 og nr. 41	91 m2	1.892 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
22	62 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 39 og nr. 47	91 m2	1.892 %
23	62 B 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 29 og nr. 30	91 m2	1.892 %
24	62 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 42 og nr. 43	91 m2	1.892 %
25	62 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 46 og nr. 48	91 m2	1.892 %
26	64 B Underetasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 56 og nr. 59	91 m2	1.892 %
27	64 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 57 og nr. 58	91 m2	1.892 %
28	64 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 54 og nr. 55	91 m2	1.892 %
29	64 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 65 og nr. 69	91 m2	1.892 %
30	64 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 71 og nr. 72	91 m2	1.892 %
31	64 B 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 60 og nr. 62	91 m2	1.892 %
32	64 B 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 51 og nr. 52	91 m2	1.892 %
33	64 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 66 og nr. 67	91 m2	1.892 %
34	64 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 70 og nr. 73	91 m2	1.892 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
35	64 B 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 53 og nr. 61	91 m2	1.892 %
36	64 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré,bad og wc samt kjellerbod nr. 63 og nr. 64	91 m2	1.892 %
37	64 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 68 og nr. 74	91 m2	1.892 %
38	63 B Kjelleretasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 90 og nr. 91	101 m2	2.099 %
39	63 A 1. etasje	5 vær., kjøkken entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 97 og nr. 98	101 m2	2.099 %
40	63 A 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 80 og nr. 92	101 m2	2.099 %
41	63 B 1.etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 79 og nr. 93	101 m2	2.099 %
42	63 B 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 95 og nr. 96	101 m2	2.099 %
43	63 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 81 og nr. 99	101 m2	2.099 %
44	63 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 82 og nr. 100	101 m2	2.099 %
45	63 B 2. etasje	5 vær., kjøkken entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 77 og nr. 89	101 m2	2.099 %
46	63 B 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 78 og nr. 94	101 m2	2.099 %
47	63 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 83 og nr. 86	101 m2	2.099 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
48	63 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 84 og nr. 85	101 m2	2.099 %
49	63 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 76 og nr. 88	101 m2	2.099 %
50	63 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 75 og nr. 87	101 m2	2.099 %

Eieren av hver seksjon er sameier for en ideell andel etter det fordelingslisten viser, og har eksklusiv bruksrett over sin seksjon. Inkludert i sameiet er seksjon nr. 1, som er vaktmesterleiligheten. Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den seksjon han har eksklusiv bruksrett til. Hver seksjonseier hefter proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser for felles utgifter av sameiets drift.

Til dekning av fellesutgifter forbeholdes det herved sameiet panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % + eventuelt vedtektsmessig tilleggsansvar ved belåning i kreditt eller hypotekforening, av kjøpesummen i første skjøte som tinglyses på seksjonen. Hvis offentlig verditakst på seksjonen blir høyere enn kjøpesummen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80 % av den offentlige verditakst til enhver tid.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, jfr. lov om sameie av 18/6 1965 §§ 11 og 15. Dog kan styret for sameiet pålegge den som bor i en av leilighetene å flytte ved vesentlig misligholdelse, herunder også misligholdelse av ikke økonomisk art.

Seksjonseierne kan fritt omsette sine seksjoner, men ethvert eierskifte skal meldes styret for sameiet.

Seksjonseierne kan leie ut eller låne ut sine leiligheter, men enhver leier eller låntager skal før innflytting finner sted godkjennes av styret for sameiet, som imidlertid ikke kan nekte

- 6 -

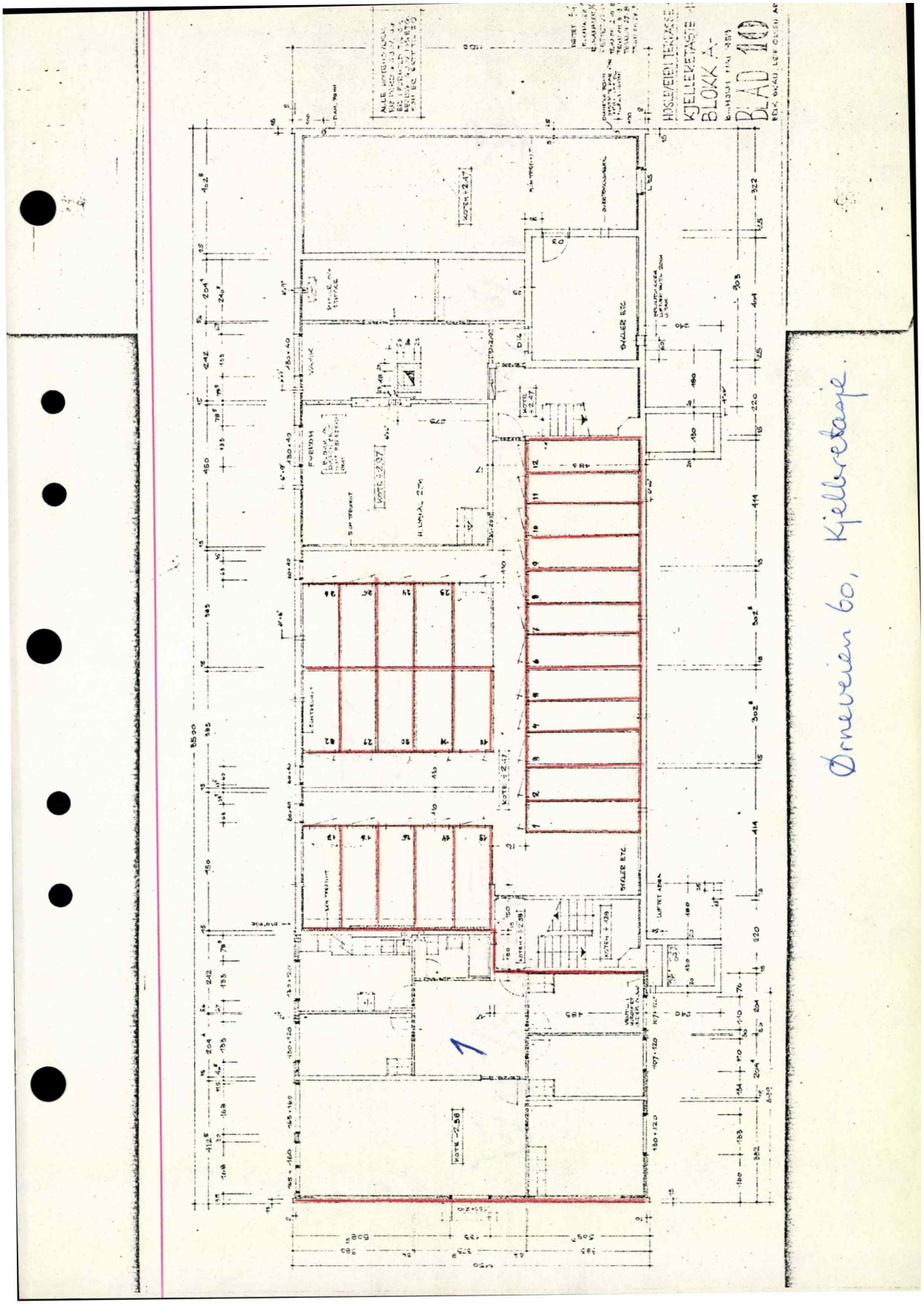
godkjennelse uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke for enkeltrom i leilighet. Denne bestemmelsen gjelder heller ikke når Egil A. Braathen leier ut eller låner ut seksjoner som han eier på det tidspunkt utleieforholdet eller låneforholdet etableres.

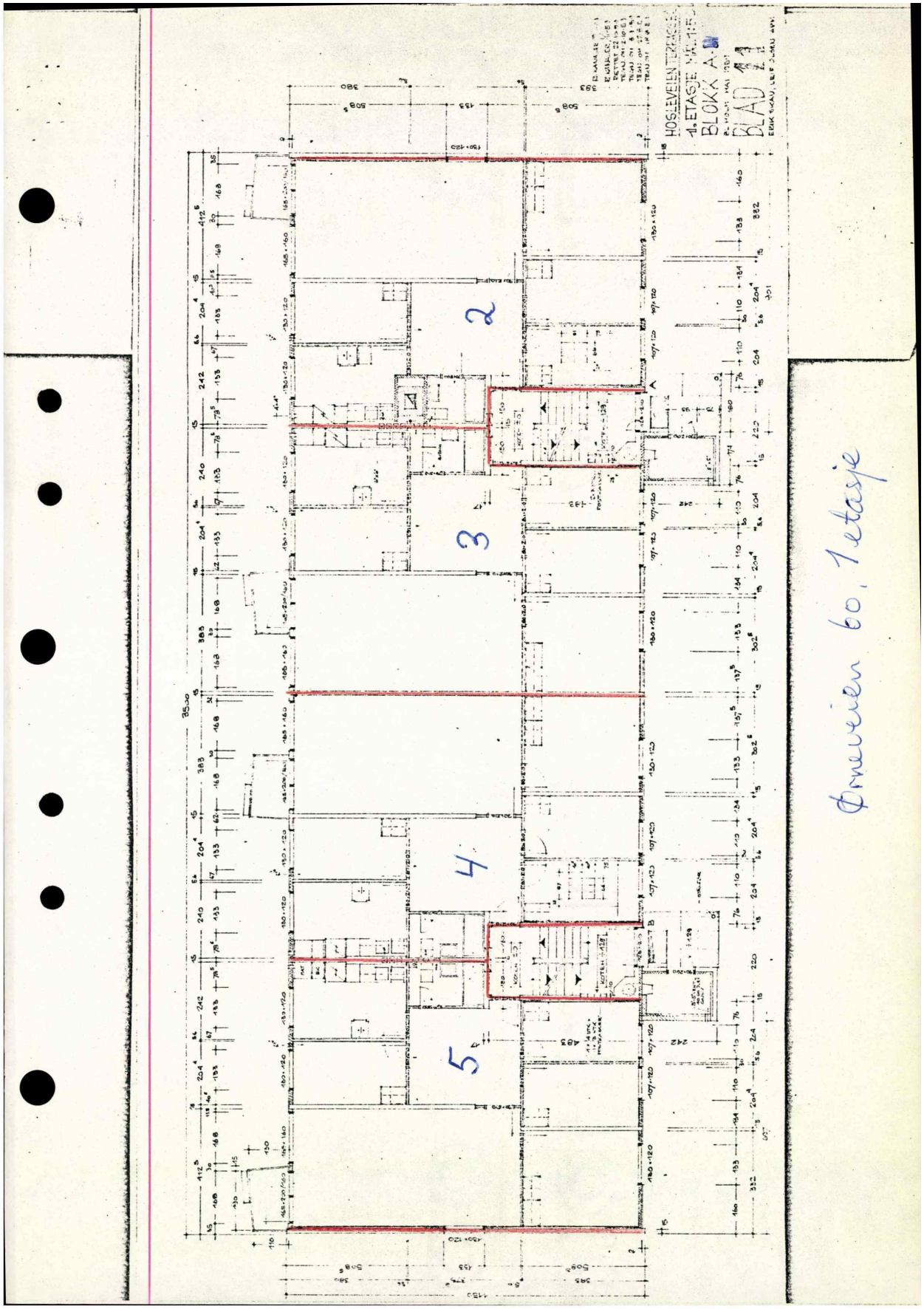
Som bilag til denne følger plantegninger over de enkelte etasjer i hvert hus, hvor de enkelte seksjoner er avmerket, samt situasjonsplan.

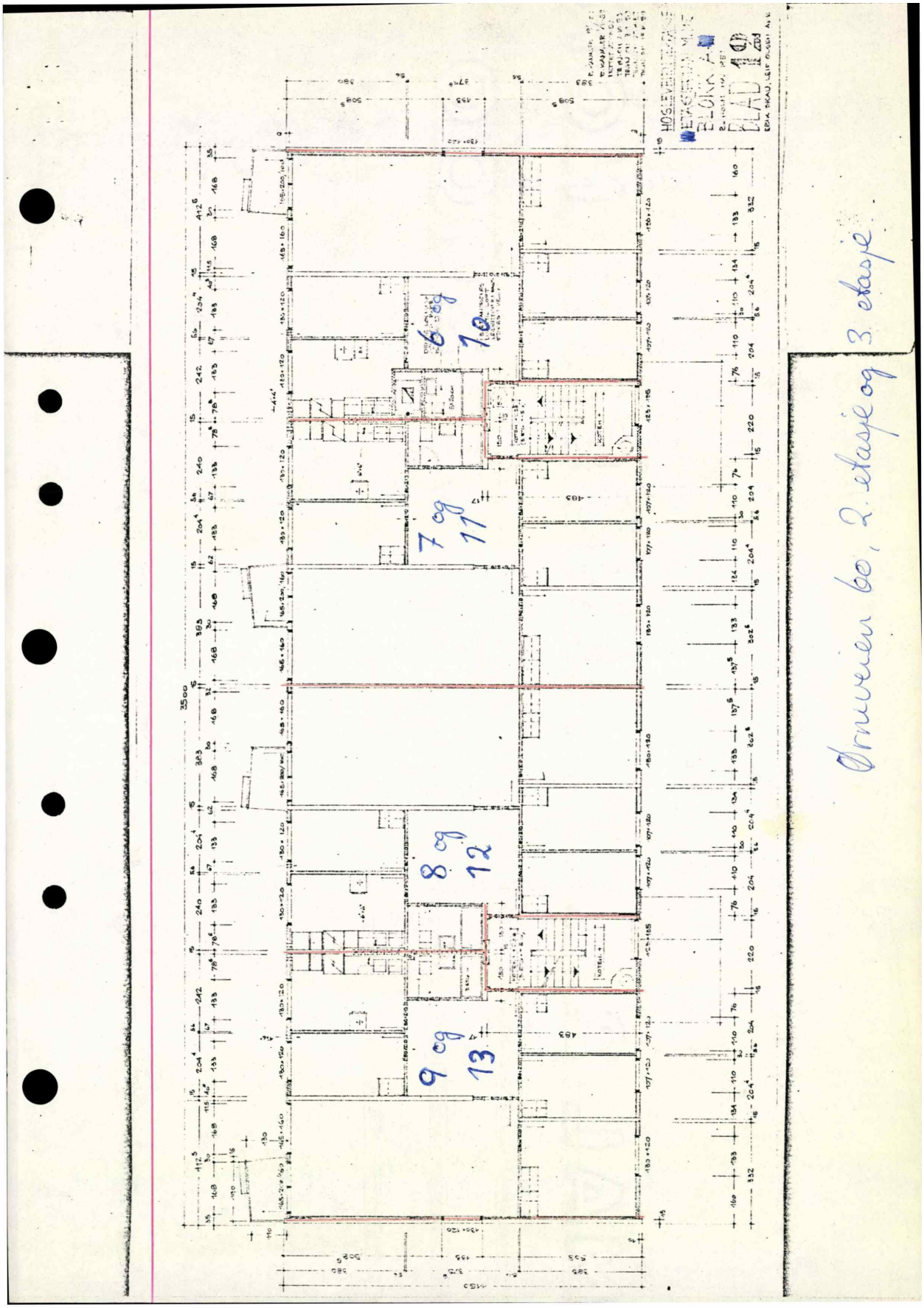
Oslo, den 15. november 1973.

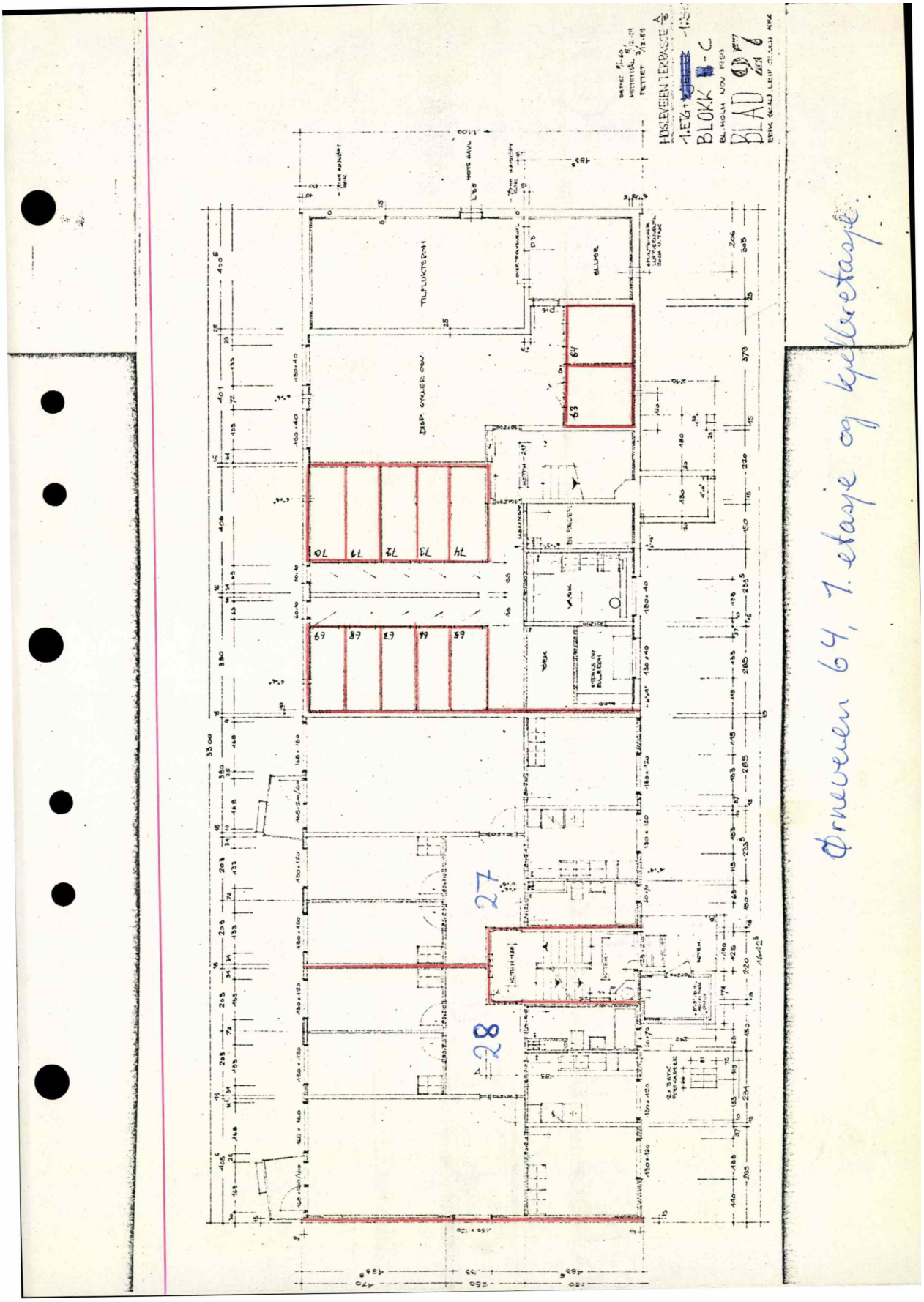
Egil A. Braathen

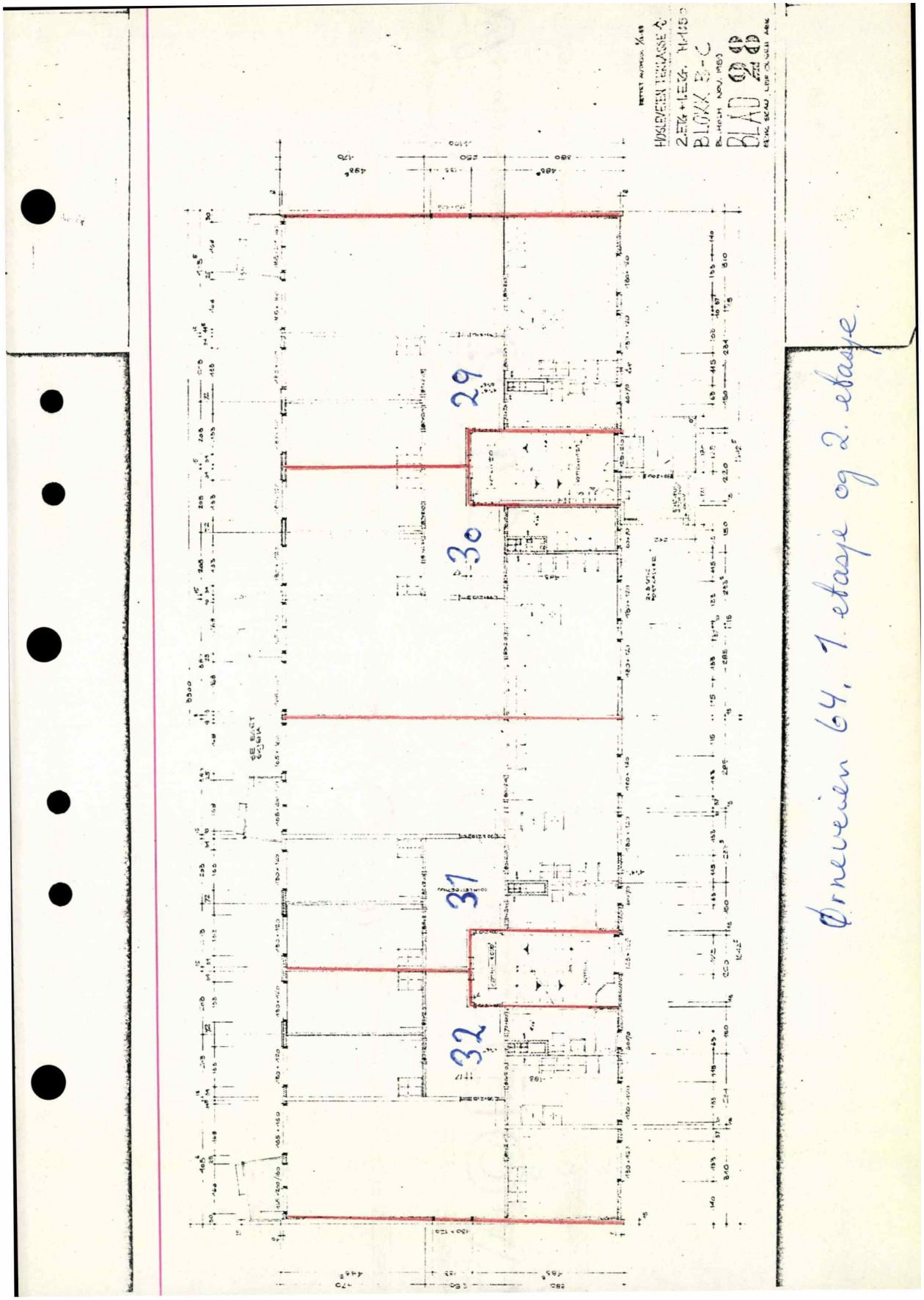
Egil A. Braathen
Fødselsnr. 240417 [redacted]

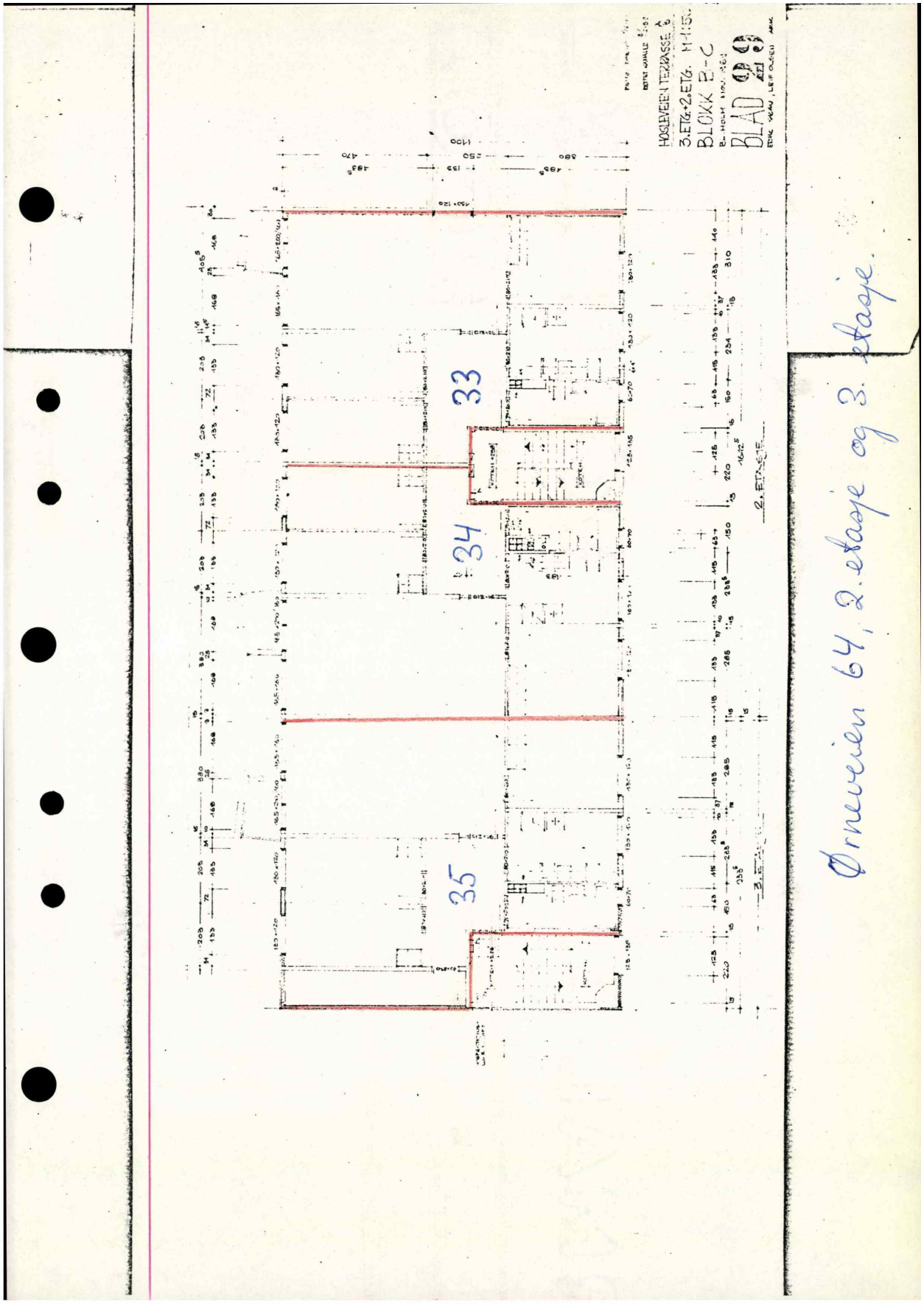

KJELLERETASJE
BLOKK A-
BLAD 10
Ørneveien 60, Kjelleretasje.

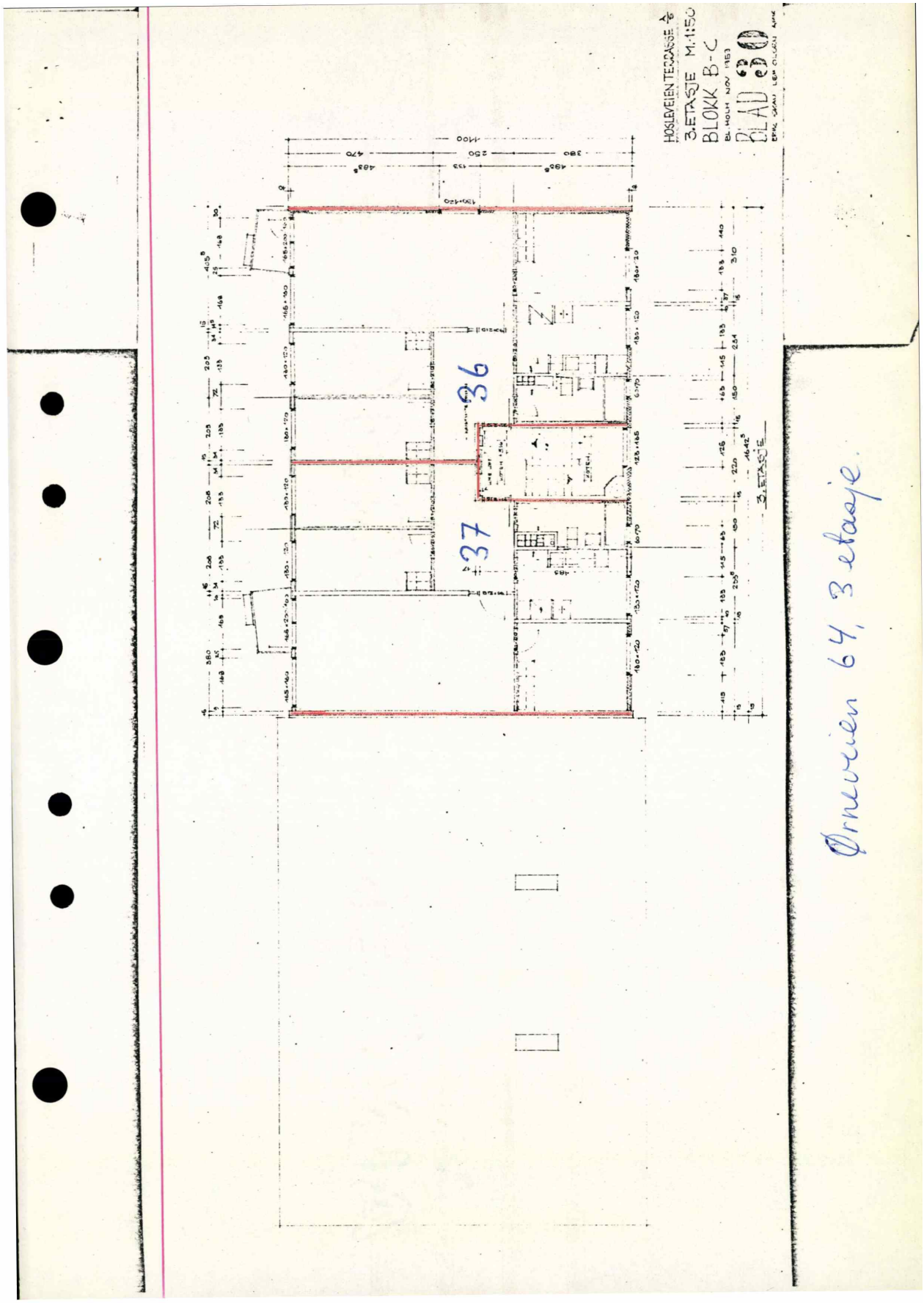

HOSLEVEIEN
1. ETASJE
BLOKK A-B
BLAD
2
3
4
5
Omsveien 60, 1 etasje

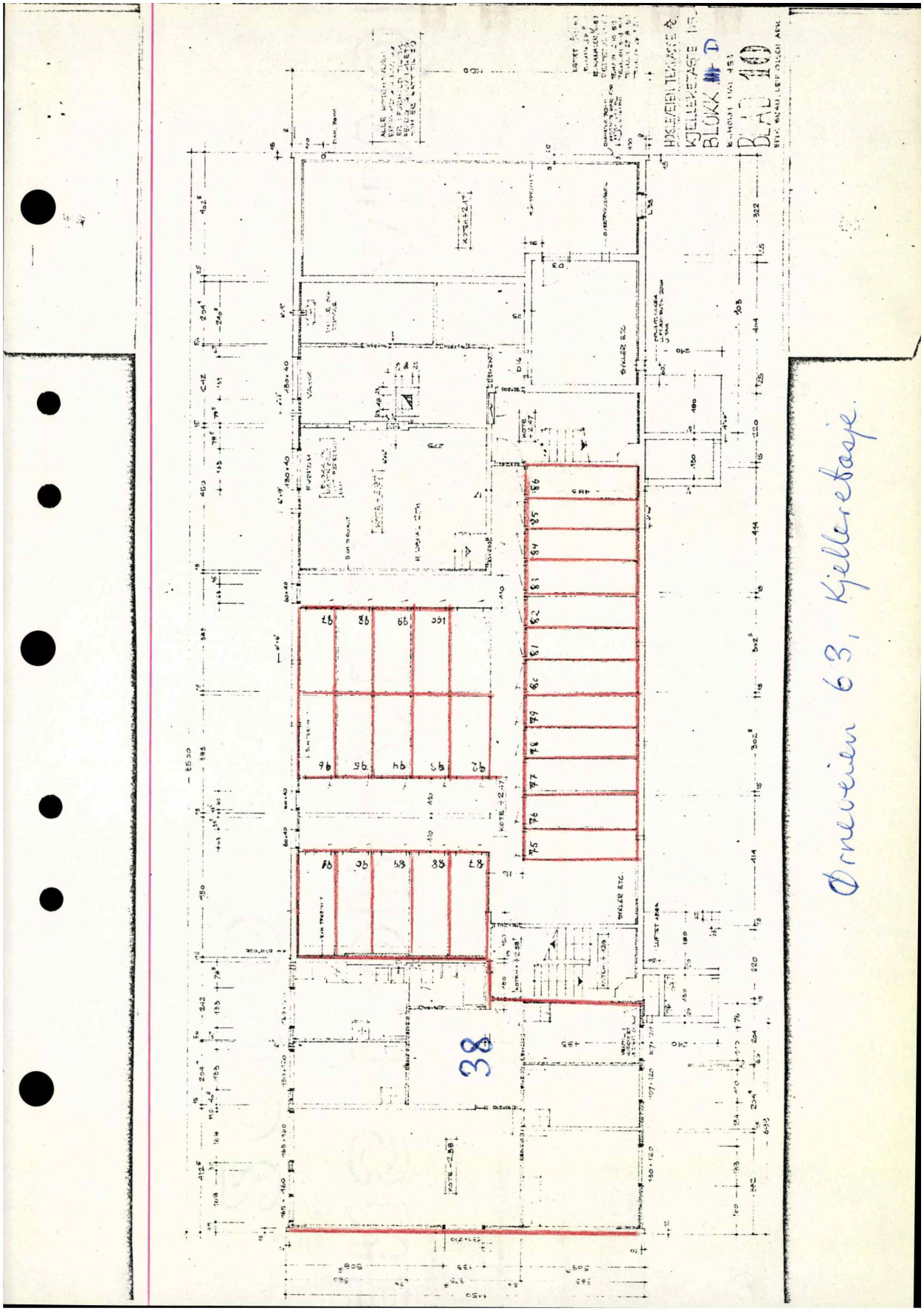

Ormveien 60, 2. etasje og 3 etasje.

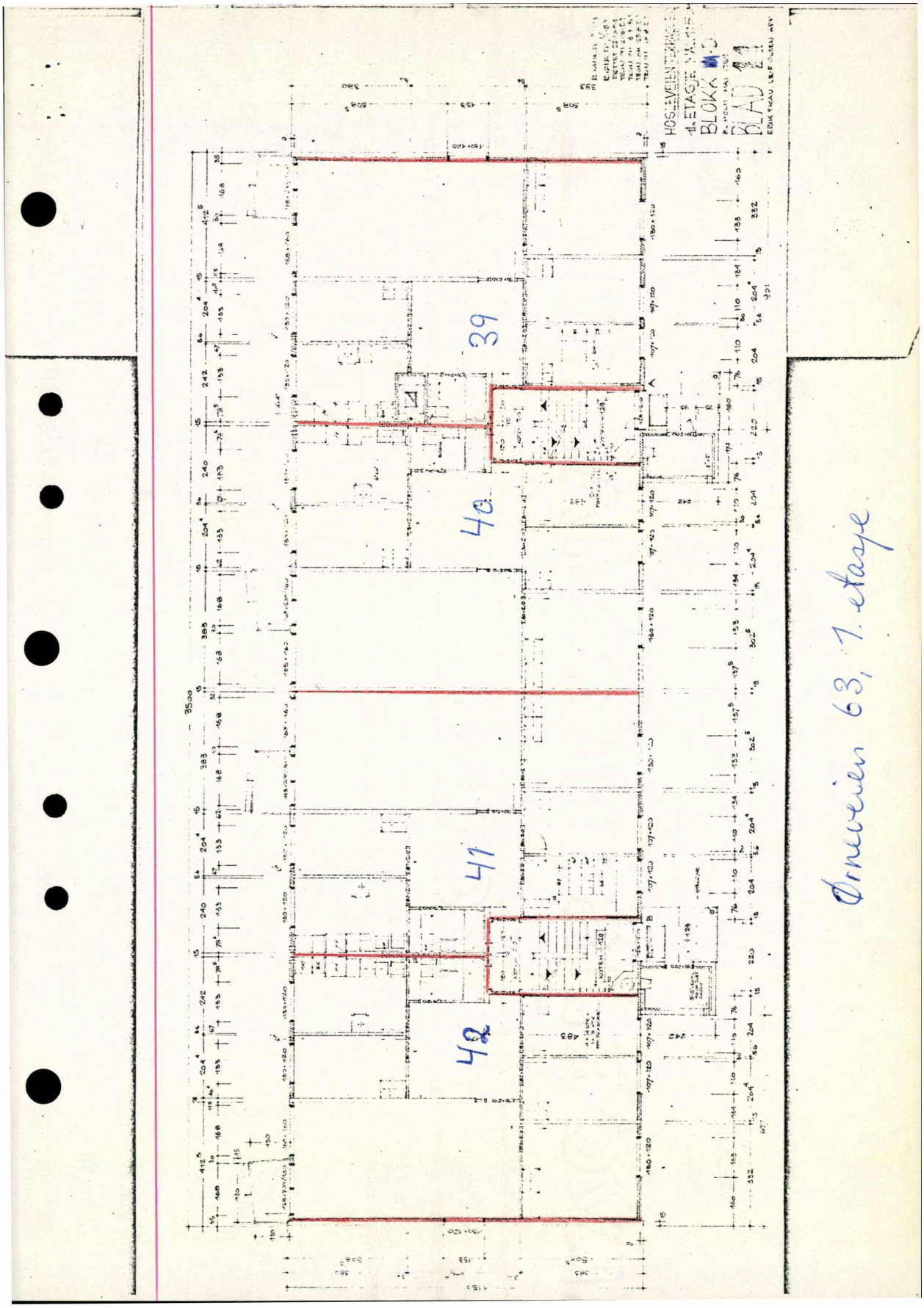

HOSLEVEIEN TERRASSE
BLOKK B - C
BLAD
TILFLUKTSROM
ELVER
DISP. SYKLER OSV
VASK
STENGE OG RULLEDOR
Ørneveien 64, 1. etasje og kjelleretasje.
27
28

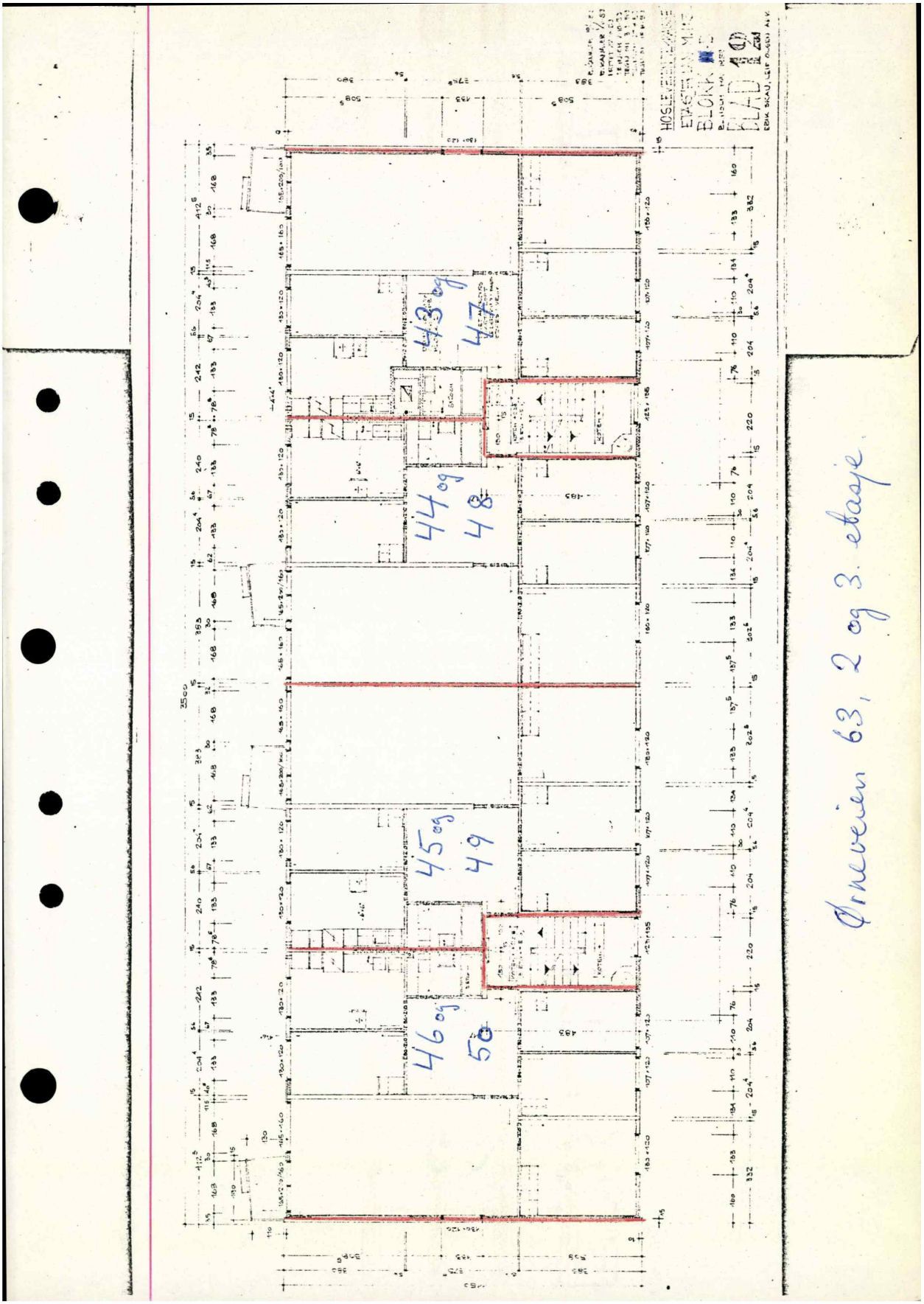

HØGEVEIEN TERRASSE A
2.ETG + LEIL. H-115
BLOKK B-C
BLAD 2B
29
30
31
32
Ørneveien 64, 1. etasje og 2. etasje.

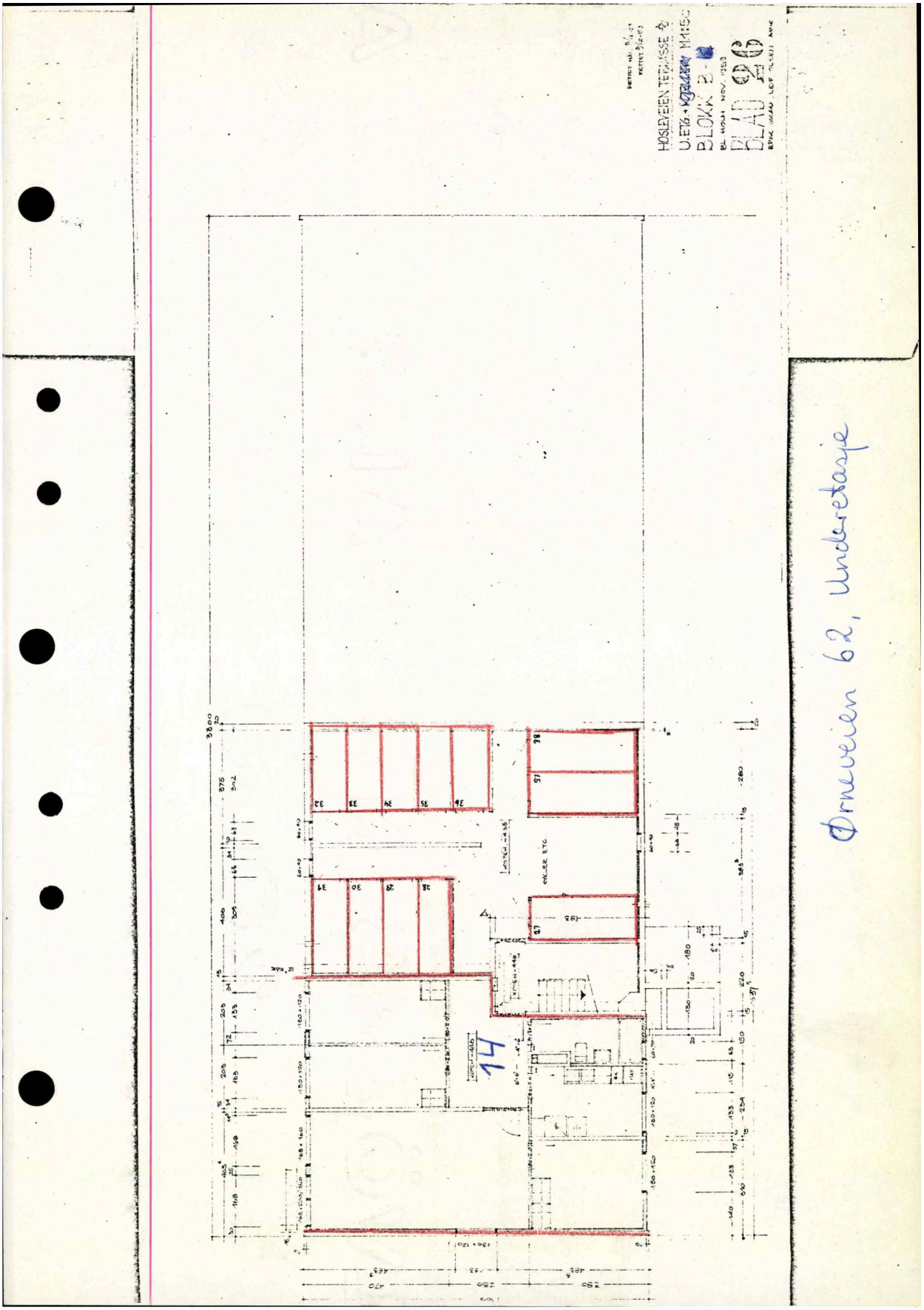

HØGLEVEIEN TERRASSE 6
3.ETG.+2.ETG. M 1:50
BLOKK B-C
BLAD
33
34
35
2. ETASJE
Ormeveien 64, 2. etasje og 3. etasje.

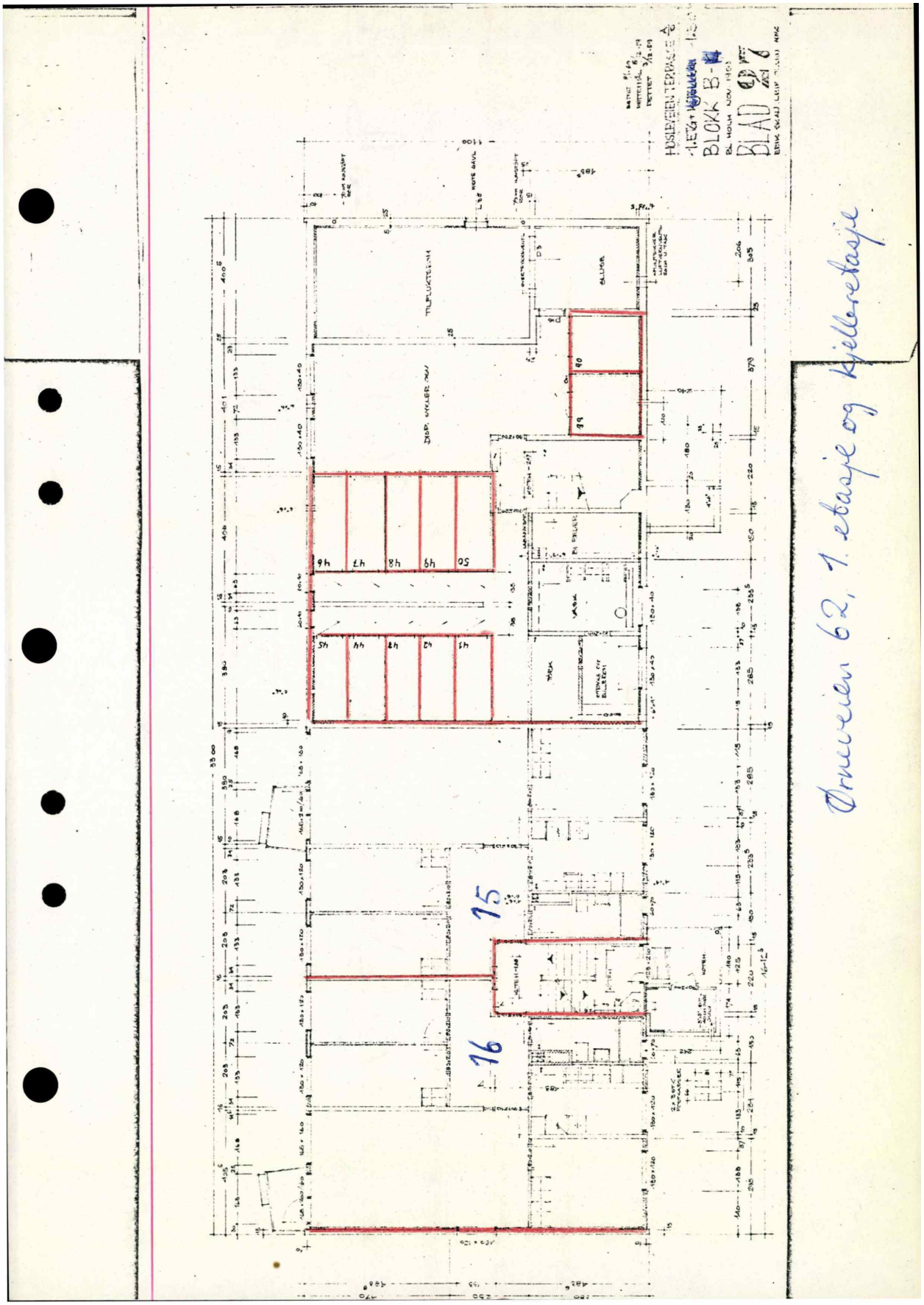

HOSLEVEIEN TERRASSE
3.ETASJE M.1:50
BLOKK B-C
BL. HOLM NOV 1963
BLAD 6B0
36
37
3.ETASJE
Ormevien 64, 3 etasje.

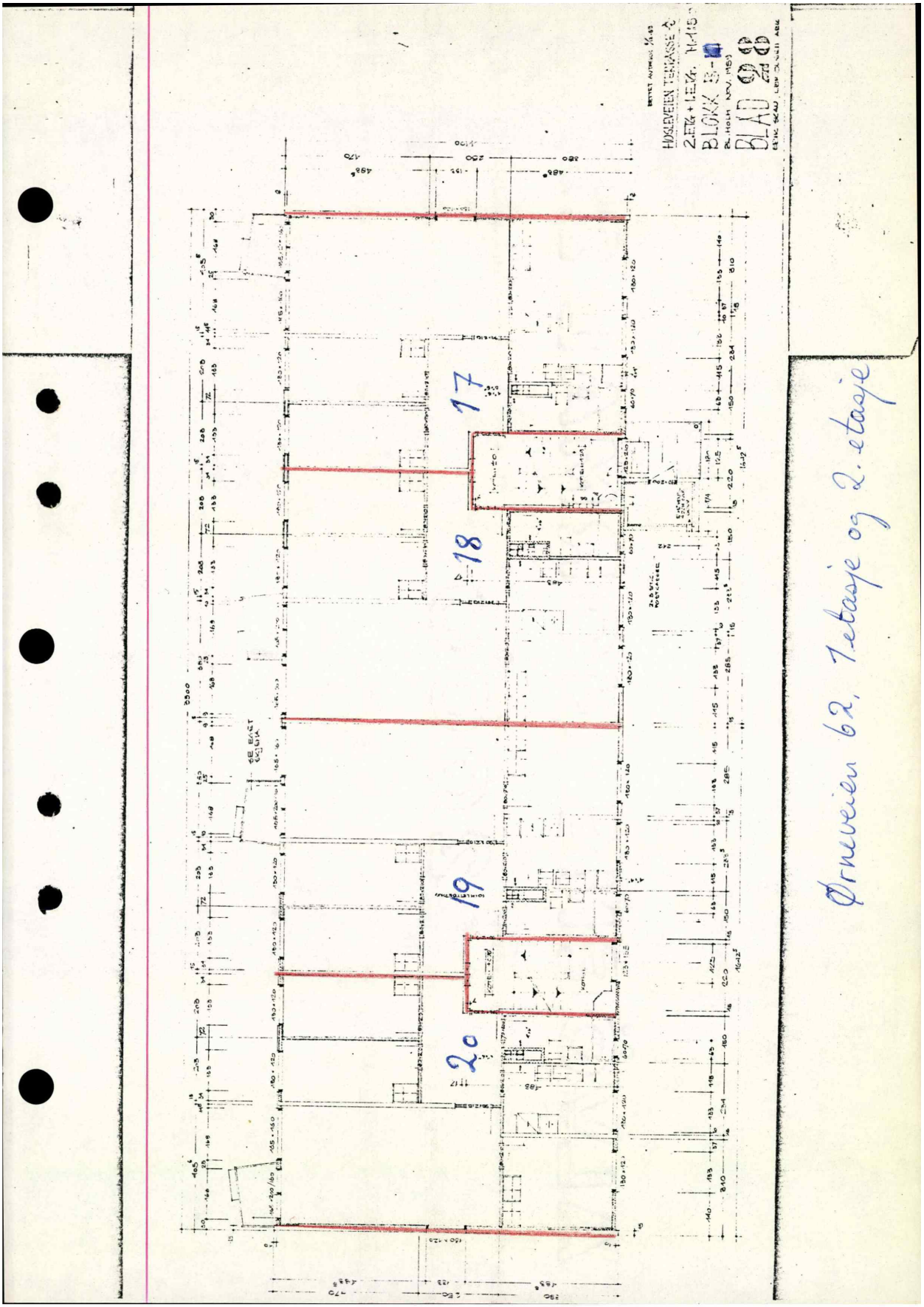

KJELLERETASJE
BLOKK D
BLAD 110
Ormetein 63, Kjelleretasje.
38

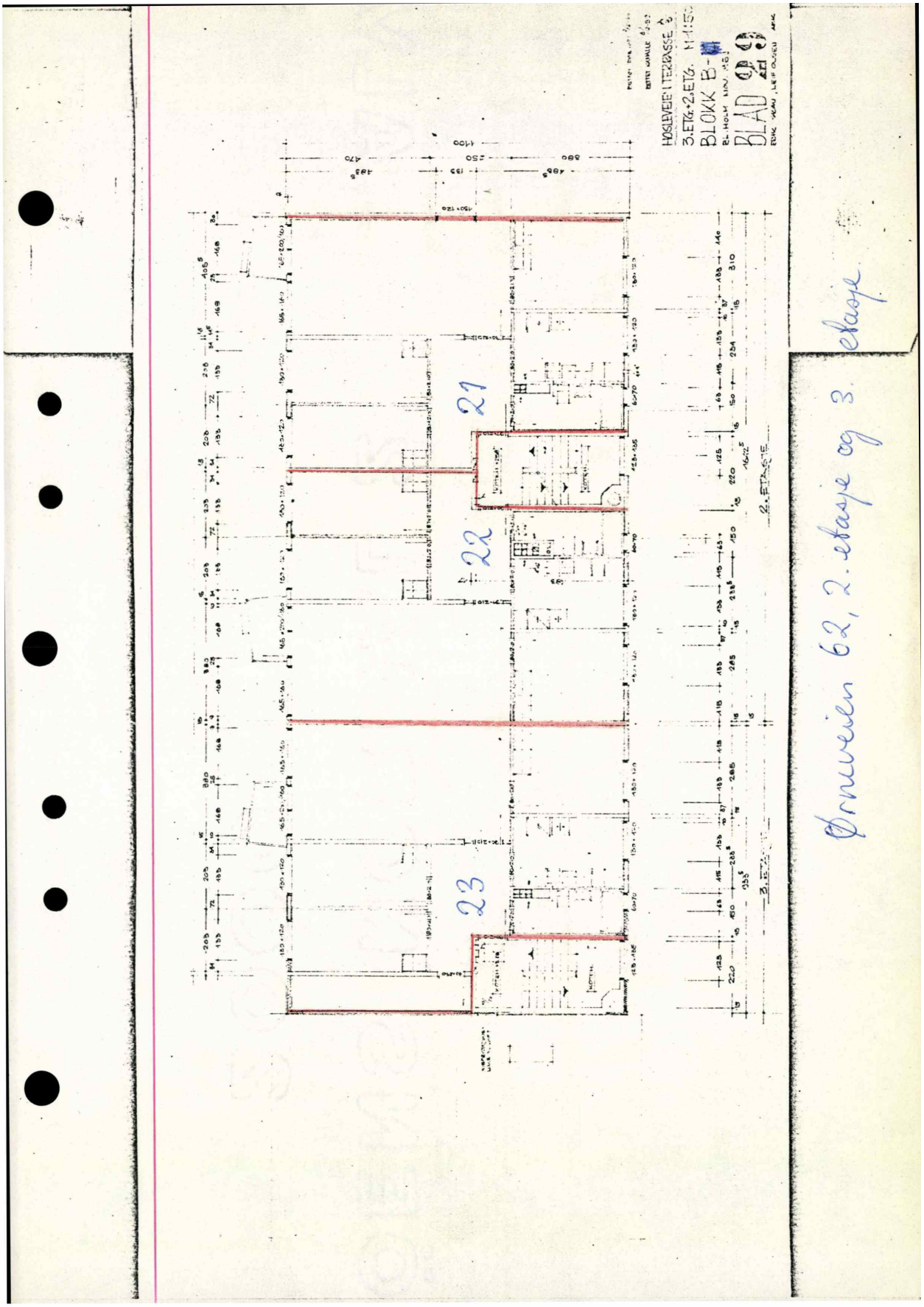

HOSLEVEIEN
4. ETASJE
BLOKK
BLAD
39
40
41
42
Omrisien 63, 1. etasje.

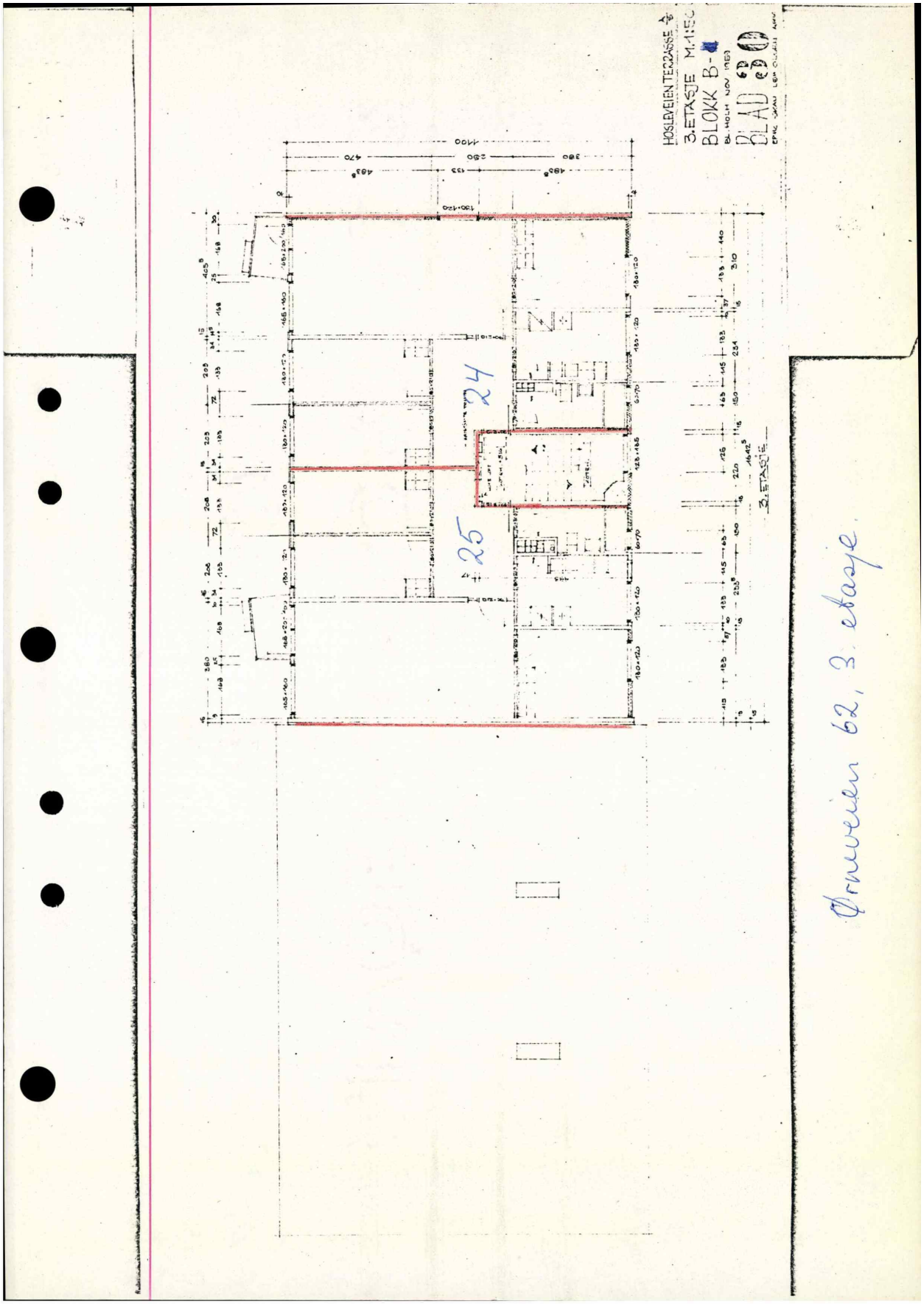

43 og 47
44 og 48
45 og 49
46 og 50
Oppgang 63, 2 og 3. etasje

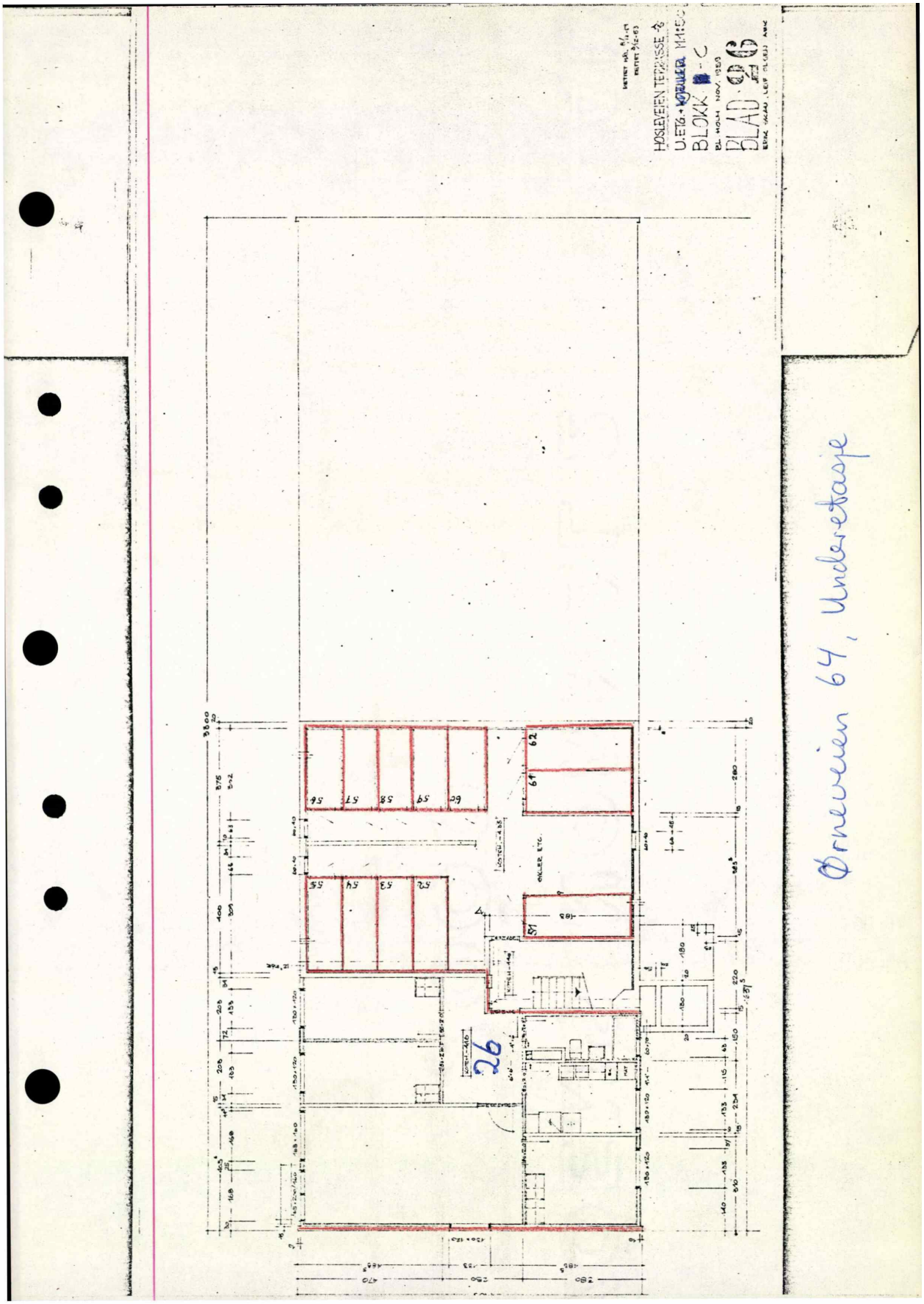

HOSLEVEIEN TERRASSE
BLOKK B
BLAD
Ormeveien 62, Underetasje
14


HUSLEVEIEN TERRASSE A-D
BLOKK B
BLAD
Ormeveien 62, 1. etasje og kjelleretasje
15
16


HOLEVEIEN TERRASSE A
2 ETG + LEIL. M-115
BLOKK B-
BLAD 22 88
17
18
19
20
Arneveien 62, 1. etasje og 2. etasje


HØSLEVEIEN TERRASSE
3.ETG+2.ETG.
BLOKK B-
BLAD
21
22
23
Ørnveien 62, 2. etasje og 3. etasje


HOSLEVEIEN TERRASSE
3. ETASJE M. 1:50
BLOKK B-
BLAD
24
25
3. ETASJE
Hosleveien 62, 3. etasje


HØSLEVEIEN TERRASSE
BLOKK C
BLAD
Ørneveien 64, Underetasje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 595, Seksjonsnr 18	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ørneveien 62 A, gatenr 1637	**Grunnkrets:**	513	Hosle sør 13
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.12.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	91/4 810
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	7 982,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/595	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/595/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/4	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/5	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/6	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/7	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/8	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/9	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/10	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/11	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/12	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/13	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/14	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/15	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/16	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/17	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/18	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/19	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/20	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/21	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/22	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/23	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/24	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/25	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/26	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/27	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/28	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/29	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/30	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/31	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/32	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/33	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/34	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/35	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/36	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/37	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/38	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/39	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/40	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/41	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/42	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/43	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/44	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/45	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/46	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/47	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/48	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/49	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/50	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/595	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/595/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/4	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/5	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/6	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/7	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/8	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/9	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/10	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/11	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/12	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/13	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/14	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/15	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/16	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/17	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/18	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/19	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/20	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/21	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/22	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/23	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/24	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/25	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/26	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/27	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/28	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/29	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/30	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/31	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/32	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/33	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/34	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/35	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/36	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/37	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/38	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/39	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/40	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/41	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/42	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/43	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/44	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/45	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/46	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/47	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/48	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/49	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/50	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ørneveien 62 A	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 322,0	Igangset.till.:	11.10.1958
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 322,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	6697259			Antall etasjer:	5

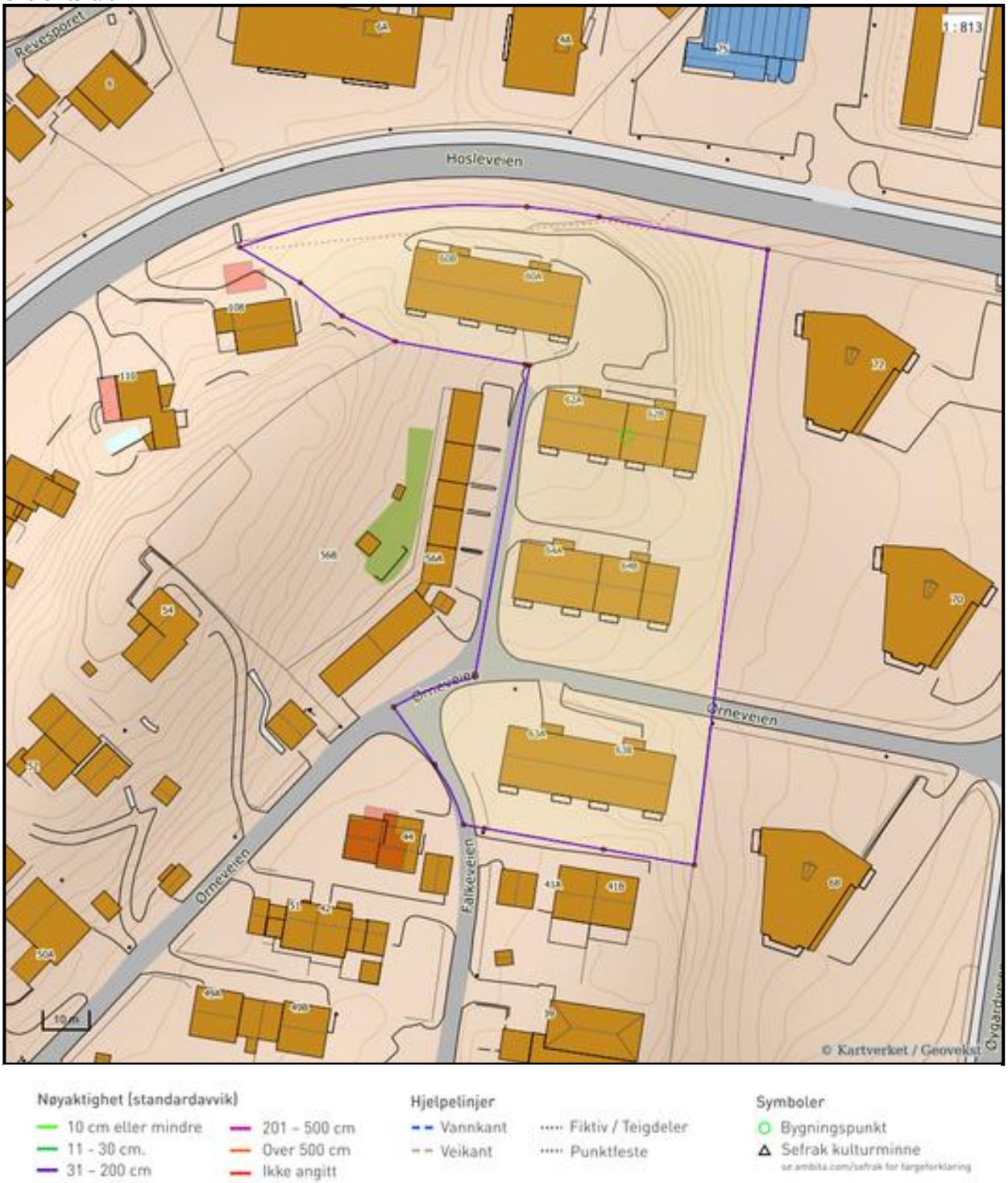
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		174,0		174,0				
H02	2		348,0		348,0				
H03	4		350,0		350,0				
H04	3		276,0		276,0				
H05	2		174,0		174,0				

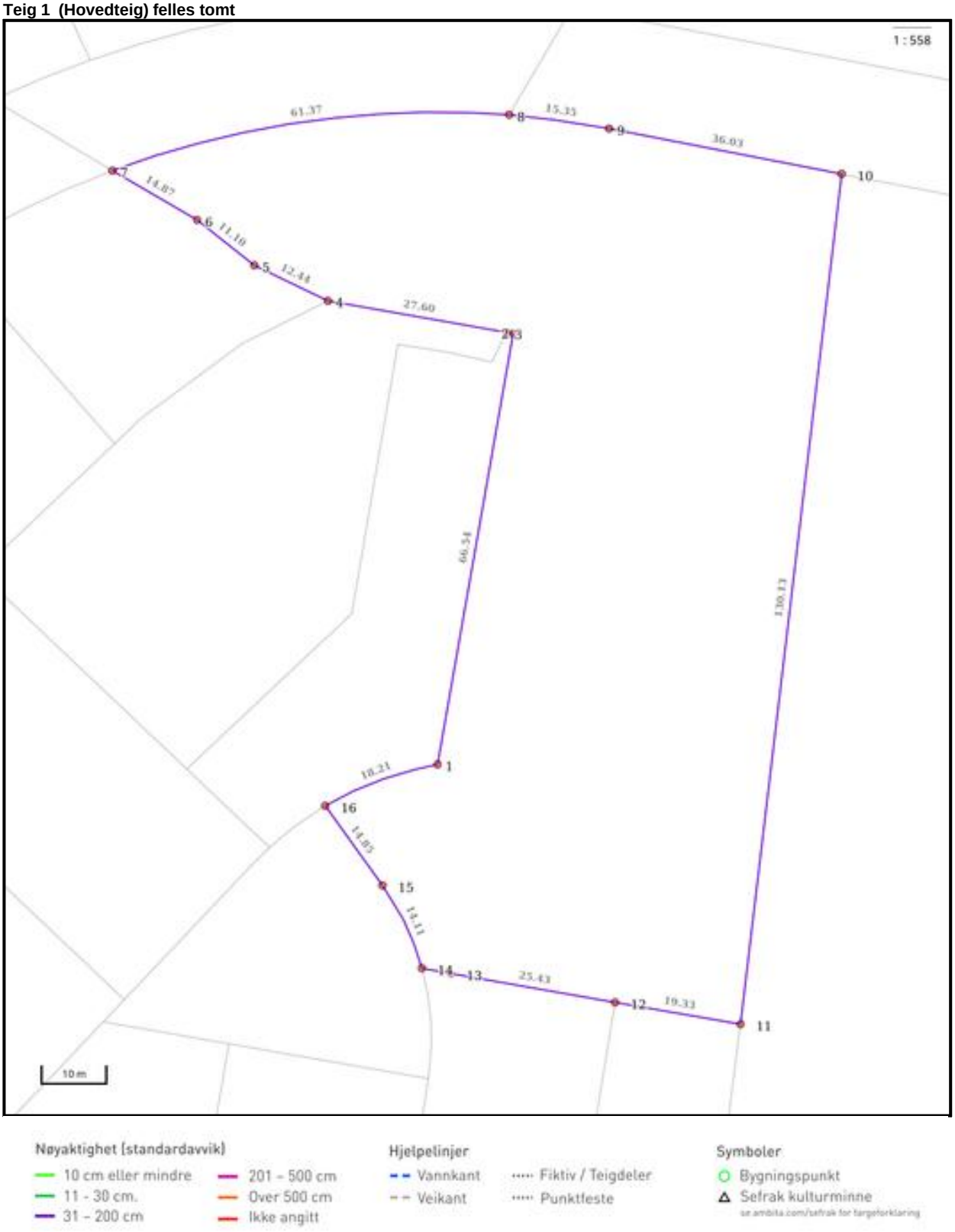
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 7 982,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 381,71	588 696,83	66,54m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 448,02	588 702,35	0,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 448,10	588 701,37	27,60m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 450,38	588 673,86	12,44m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 454,74	588 662,21	11,10m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 460,87	588 652,96	14,87m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 467,14	588 639,48	61,37m	Terrengmålt	200	141,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 481,05	588 698,77	15,35m	Terrengmålt	200	141,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 480,30	588 714,10	36,03m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 476,65	588 749,94	130,13m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 346,57	588 746,29	19,33m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 348,17	588 727,03	25,43m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 350,27	588 701,69	4,38m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 350,64	588 697,33	14,11m	Terrengmålt	200	-40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 362,72	588 690,17	14,85m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 373,96	588 680,46	18,21m	Terrengmålt	200	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 27.02.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Ørneveien 62A, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

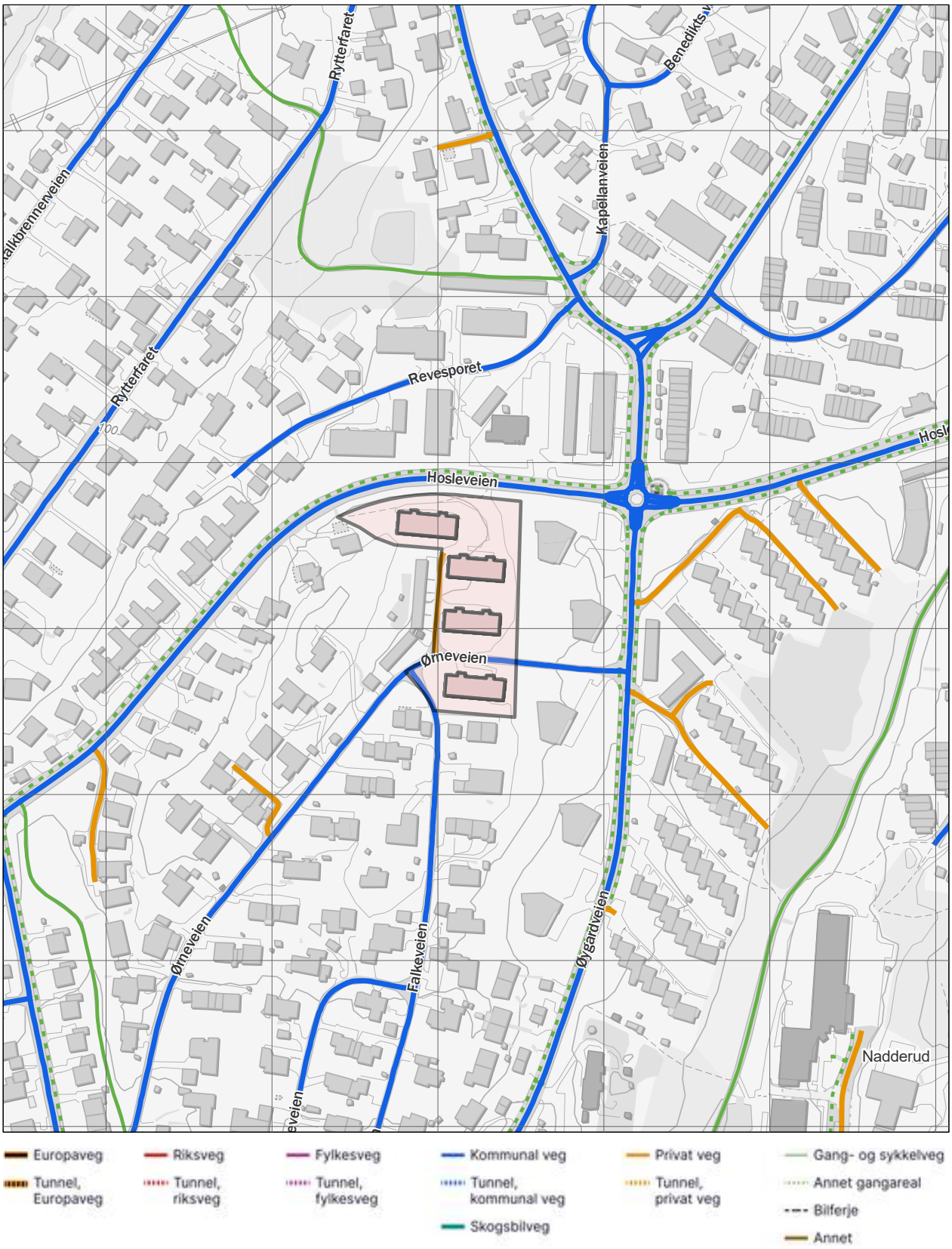
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/595/0/18
Adresse: Ørneveien 62A, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:27/02/2026



Plankart

Bærum kommune

Eiendom: 19/595/0/18
Adresse: Ørneveien 62A
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

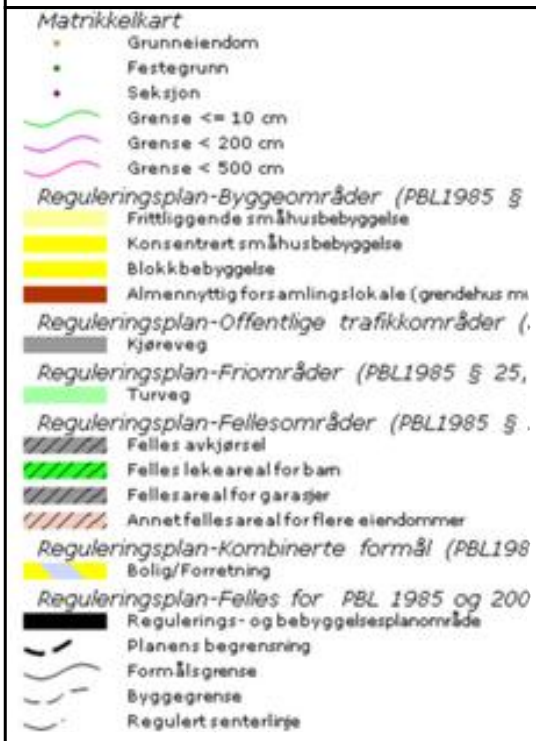
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/595/0/18
Adresse: Ørneveien 62A
Utskriftsdato: 27.02.2026
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



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 19/595/0/18
Adresse: Ørneveien 62A
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 19/595		
Utskriftsdato	27.02.2026	**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

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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Ørneveien 62A, 1357 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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: 27.02.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Ørneveien 62A, 1357 BEKKESTUA								

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 983 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955280 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955280)
Navn	NADDERUD, nordvestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8711/1955280.pdf
Delarealer	**Delareal** 197 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 7 153 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 628 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1935031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1935031)
Navn	HOSLEVEIEN, Grav/Haslumhøgda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1937
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjørevei

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1955280

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 29.05.1956 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NADDERUD, NORDVESTRE DEL

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
På parsellene 26 - 28 kan oppføres boligblokker i 3 etasjer med lengde som vist på planen. På parsellene 29 - 35 kan det bygges rekkehus i 2 etasjer med 4 leiligheter i hvert hus. På ørige parseller skal det være villaer.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokkene i 3 etasjer fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

7.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

8.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Rekkehusene på parsellene 29 - 35 kan oppføres med inntil 200 m^2 grunnflate.

9.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.

10.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo.

11.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

12.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlig unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ørneveien 62A 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 595, snr 18 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943

Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: