

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49



Velkommen til

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

GJETTUM

Flott halvpart tomannsbolig - Idyllisk, solrik terrasse/hage - Skjermet og barnevennlig beliggende - God standard - 3 sov - 2 stuer - 2 bad - Garasje

Prisantydning	7 150 000,-
Fellesgjeld	1 332 993,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	8 484 343,-
Fellesutgifter pr. mnd	12 770,-
BRA-i	156 kvm
Totalt BRA	160 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Andel
Byggeår	1979

Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no

Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Sogneprest Munthe-Kaas vei 49 - En meget tiltalende og innholdsrik familiebolig med gode lys- og solforhold samt skjermet beliggenhet innerst på feltet. Eiendommen holder en gjennomgående god standard, med flotte materialvalg- og løsninger. Her kan du flytte rett inn!

Fremstående kvaliteter:

- God og familievennlig planløsning
- Moderne og pent kjøkken fra 2017
- 2 komplette bad (ett nytt i 2023)
- 3 soverom
- 2 stuer
- Etterisolert, ny kledning og nye vinduer i 2020
- Nytt tilbygg (gang) i 2020
- Fine, skjermede og idylliske uteplasser, med bl.a. ny terrasse (2021) og stor hage
- Gode solforhold
- Uteboder
- Garasjeplass m/elbillader
- Fellesområder med gressplen og lekeplass
- Trygge og gode omgivelser for barna
- Nærhet til barnehager, skoler, off.komm og servicetilbud

Arealer og innhold

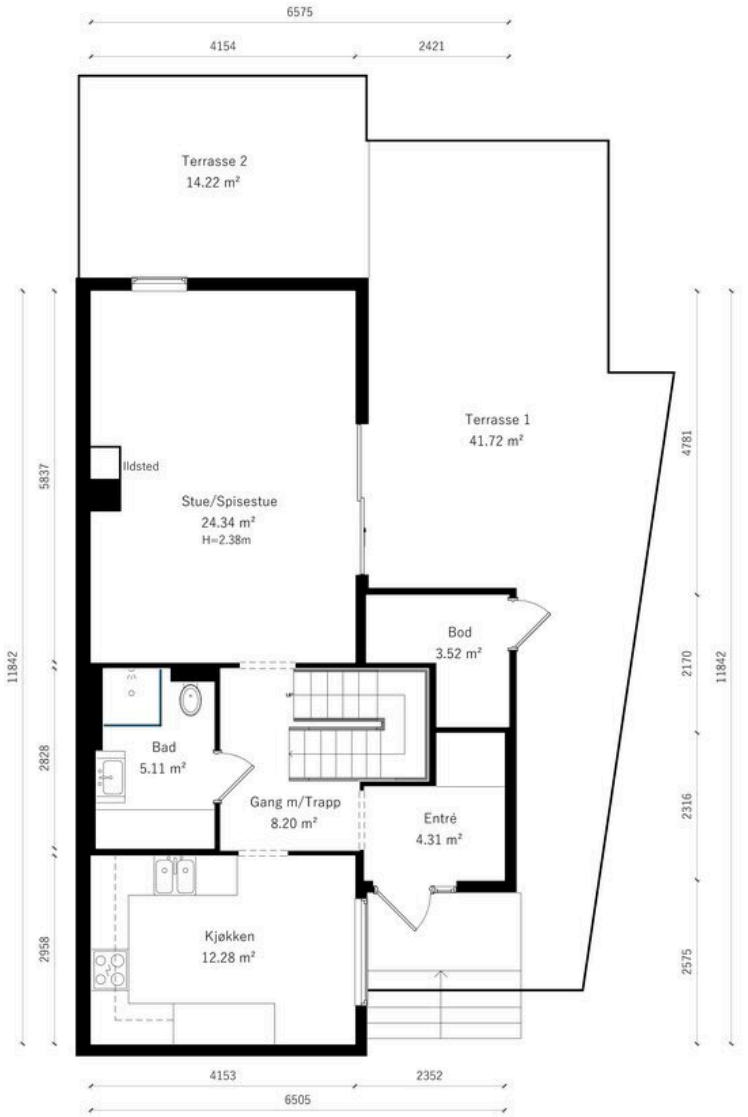
BRA-i:	156 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	160 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Kjellerstue, teknisk rom, bod og trapperom
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og trapperom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad/vaskerom, 3 soverom, bod og trapperom
Total BRA: 51 kvm.



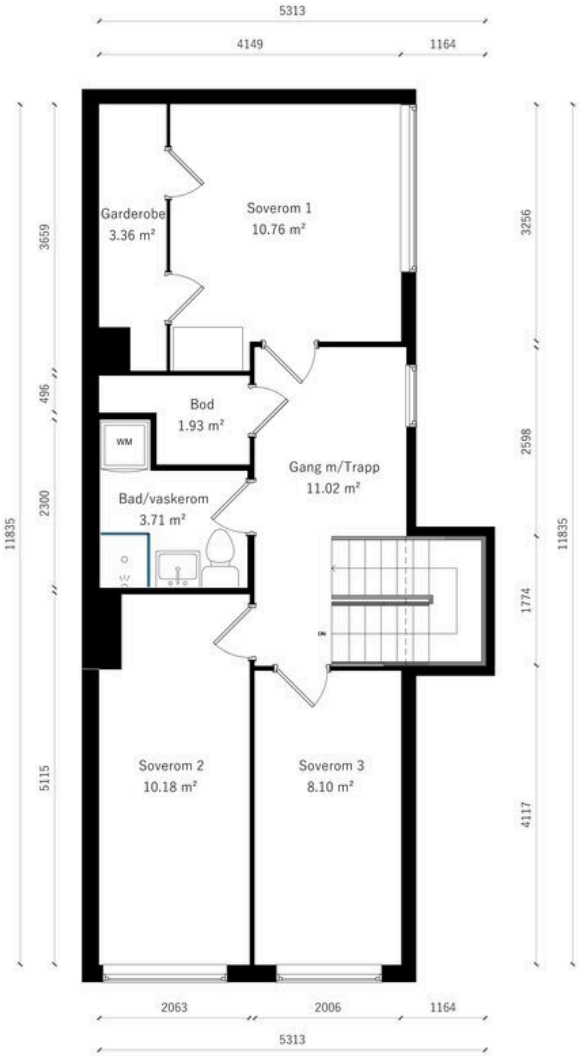
Sogneprest Munthe-Kaas vei 49

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



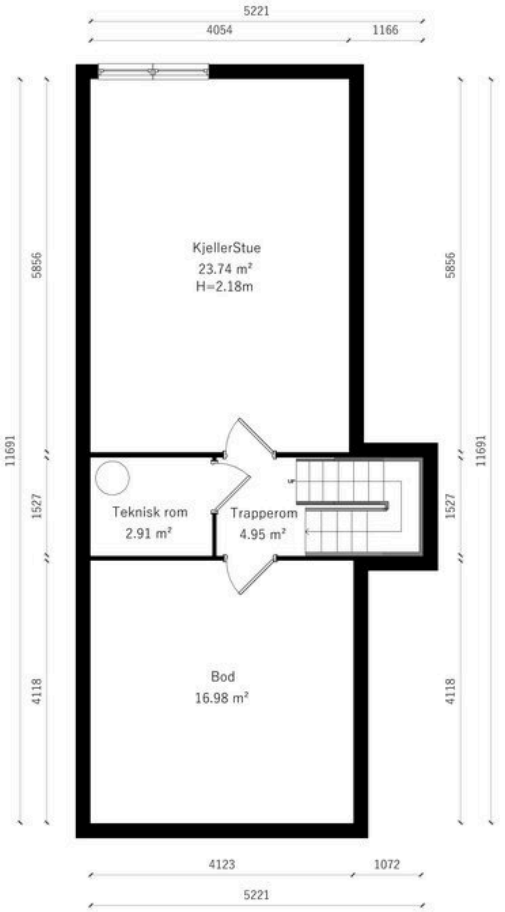
Sogneprest Munthe-Kaas vei 49

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Sogneprest Munthe-Kaas vei 49

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til ditt nye hjem!

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt boligområde. Det er gode lys - og solforhold på eiendommen, og flere fine steder å oppholde seg på tomten. Her har du muligheten til å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til "alt". Her har du gangavstand til barnehager, barneskole, matbutikker, samt god offentlig kommunikasjon.

Eiendommen har gjennomgående god standard, med bl.a. nyere kjøkken fra 2017, nytt bad i 1.etasje fra 2023 samt oppusset bad i 2. etasje i 2013/2023. Nytt tilbygg på ca. 5 kvm. i 1.etasje i 2020 har gitt en romslig og fin gang med stor garderobe. Det ble i tillegg etterisolert i yttervegger, samt skiftet kledning, vinduer og skyvedør i 2020. Tomten er flott opparbeidet i senere år, med bl.a. ny, stor terrasse (2021) som strekker seg rundt boligen. Boligen fremstår meget innbydende og delikat, og er et hyggelig og flott hjem du kan flytte rett inn i!

Boligen har en familievennlig og god planløsning over 3 plan. 1. etasje inneholder et romslig kjøkken med god plass til spisebord, samt en lys og flott stue med utgang til terrasse via skyvedør. Gang med garderobeplass, samt et nytt og tiltalende bad. I 2. etasje har man 3 gode soverom og bad, samt lagringsplass i trappegang samt kott og lagringsloft. Kjelleren inneholder romslig kjellerstue, teknisk rom/bod og stor bod/kjellerrom.

Eiendommen har en meget flott opparbeidet tomt, med flere skjermede, solrike uteplasser. Utgang til terrasse fra stuen, med god plass til utemøbler som spisebord, sofagruppe, solstoler, grill m.m. Videre tilgang til en meget skjermet og usjenert hage. Her er det god plass til ballspill, lek, trampoline etc. Borettslaget har ellers en flott opparbeidet fellestomt med grøntområder og lekeplass, samt gjesteparkering.

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Entré/gang
- Kjøkken
- Stue
- Bad

2. etasje:
- 3 soverom
- Bad
- Kott m/tilgang til lagringsloft
- Trappegang

Underetasje:
- Kjellerstue
- Bod
- Teknisk rom

Utvendig:
- Stor utebod m/lagringsloft
- Dukkestue/bod

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående god standard, og det er gjort følgende større oppgraderinger i senere år:

2013
- Pusset opp bad i 2. etasje (gulv, inkl. membran, sluk og varmekabler)

2017
- Nytt kjøkken

2019
- Satt inn ildsted i stuen i 1. etasje

2020
- Nytt tilbygg gang 1. etasje
- Etterisolert
- Ny kledning
- Nye vinduer

2021
- Ny terrasse

2023
- Nytt bad i 1. etasje
- Pusset opp vegger på bad i 2. etasje
- Ny smart varmtvannsbereder
- To nye sluk i kjeller
- Sikringsskap (2013 og 2023)

Boligen rom for rom:
- 1. etasje -
Entré/gang:
Lys gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Innredet med stor skyvedørsgarderobe, samt god plass til knagger og kommode. Lyse malte flater, fliser på gulv. Flott ny dør med ekstra vindu ved siden av for godt lysinnslipp.

Kjøkken:
Moderne og delikat kjøkken med hvite grepsfrie fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skap/skuffeplass. Malt vegg mellom benken og overskapene, samt glassplate bak platetopp. Videre har kjøkkenet integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og

fryseskap under benk. Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet God plass til et hyggelig spisebord. Kjøkkenet er pusset opp i 2017, og fremstår meget velholdt. Delikate malte flater, parkett på gulv

Stue:
Lys og luftig stue/spisestue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, TV-benk, stort spisebord e.l. I stuen er det rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys. Utgang til den flotte terrassen via skyvedør, med videre tilgang til hage. Flott nyere peisovn gir god varme på kalde dager. Varmepumpe. Delikate malte flater, parkett på gulv.

Bad:
Meget lekkert bad av god størrelse, nytt i 2023. Flotte store fliser på vegger og gulv, samt mosaikkfliser på gulv i dusjsone. Badet er innredet med helstøpt servant i innredning med skuffer. Speil med belysning. Skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass. Vegghengt toalett. Dusj med takdusj og hånddusj, nisje til såper etc., samt lekre innfellbare glassdører. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

- 2. etasje -
Soverom:
Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med 3 gode soverom, alle i 2. etasje. Hovedsoverom med walk-in-garderobe, samt plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom 2 og 3 er perfekt som barnerom, og er innredet med plassbygde senger med oppbevaring. Ellers plass til skap, skrivebord, kommode e.l. Panel, tapet og malte flater, parkett/laminat/klikkvinyl på gulv.

Bad:
Flott bad av god størrelse, pusset opp delvis i 2013 og delvis i 2023. Lyse, pene fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med helstøpt servant i innredning med skuffer. Speilskap med belysning. Toalett. Dusj med takdusj og hånddusj, samt innfellbare glassdører. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

Trappegang og kott:
Romslig trappegang med tilgang til alle soverom og bad. God plass til kommode, hyller e.l. for ekstra oppbevaring. Kott på ca. 2 kvm, med videre tilgang til lagringsloft.

- Underetasje-
Kjellerstue:
Stor og fin kjellerstue med god plass til sofagruppe, TV-møblement, skrivebord m.m. Et perfekt lekerom for barna, som ekstra TV-stue, hjemmekontor, gjesterom e.l. Lys panel på vegger, parkett på gulv.

Bod:
Stor bod med svært god lagringsplass. Det er installert sluk i gulv.

Bod/teknisk rom:
Noe lagringsplass også her, samt at nyere varmtvannsbereder (OSO 200 liter, smart styrt, fra 2023) er plassert her. Det er installert sluk i gulv.














FESTSPILLENE
NORD-NORGE
HARSTAD 19-30.
























dogs


reservoir
dogs
LETS GO TO WORK
BEER
It's What's For Dinner












49

















Ditt nye nabolag!

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49 er en pent oppusset 1/2 tomannsbolig i et barnevennlig og attraktivt nabolag på Gjettum. Området er veletablert, og ligger med en nærhet til de fleste fasiliteter.

Med sin sentrale beliggenhet på Gjettum, er det enkelt å komme seg rundt til nøkkeldestinasjoner. Innen gangavstand finner du Bærum sykehus og et utvalg dagligvarebutikker som Coop Dønski og Bunnpris Gjettum, samt enkel tilgang til offentlig transport.

Enten du foretrekker å reise med buss til Sandvika eller Oslo, eller foretrekker å hoppe på toget, tar det bare rundt 4 minutter å komme seg til nærmeste bussholdeplass. Med bil tar det kun 5 minutter å komme til innfartsparkeringen for T-banen. For de som liker å strekke på beina, er det en hyggelig 20-25 minutters spasertur til Sandvika sentrum via en naturskjønn tursti. Sandvika byr på et yrende miljø med et mangfold av servicetilbud, inkludert butikker, kafeer, restauranter og kulturaktiviteter. I tillegg er det en kort avstand til Kolsås senter, som tilbyr et utvalg av servicetilbud.

For de som setter pris på utendørsaktiviteter og naturskjønne omgivelser, er det gode muligheter for turer og trening i nærheten av Kolsåstoppen og Dælivann. I Sandvika kan man også nyte strand- og bryggeliv på Kalvøya og Kadettangen om sommeren, og ta en båttur ut til øyene for å utforske idylliske naturreservater og parker langs Kyststien.



Fra Sogneprest Munthe-Kaas vei 49 er det bare en kort kjøretur til Vestmarka, hvor man kan nyte flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Om vinteren blir det preparert flotte skiløyper, og det er en kort vei til både Kolsås- og Kirkerudbakken for skiglede både i helgene og på kveldene.

Området har også et rikt utvalg av aktivitetstilbud, inkludert svømmehaller og Bærum idrettspark med flerbrukshall, friidrettshall og fotballhall, noe som gjør det til et perfekt sted å bo for de som setter pris på en aktiv livsstil.

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49

Nabolaget Dønski - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.)	335 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Hauger skole (8-10 kl.)	321 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	329 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	12 min 1.1 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	16 min 1.4 km

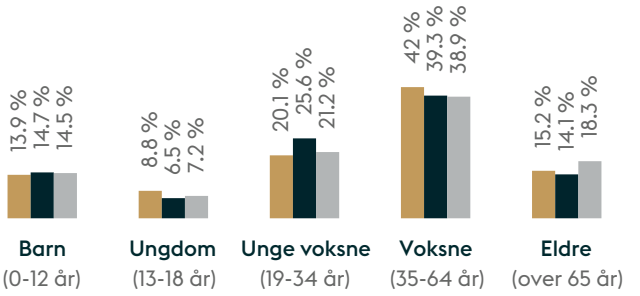
Offentlig transport

Bærum sykehus	Linje 204, 205, 215A, 215B	6 min 0.5 km
Hauger	Linje 3	17 min 1.5 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 20.6 km
Oslo Gardermoen		56 min

Barnehager

Helgerud Menighets barnehage (...	19 barn	5 min 0.4 km
Dønski barnehage (1-5 år)	83 barn	8 min 0.7 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 å...	165 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dønski	1 720	838
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Dønski nærmiljøanlegg	8 min
Marie Plathes Minde - Ballbing...	17 min
Mizuchi kampsport	8 min
Vest Helse og Trening	17 min

«Greit nabolag, mange barn i alle aldre - stort sett greie og hyggelige naboer. Flyttet inn i 2010 og er positivt overrasket.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Informasjon

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0169/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85, bnr 58 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune
Andelsnr 83 i Helgerud Terrasse Borettslag, org.nr. 951388653

Selgere
Kristine Moshagen
Jo Inge Bjørnli

Kjøpesum og omkostninger
7 150 000,- (Prisantydning)
1 332 993,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 482 993,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 484 343,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 503 543,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
8 493 643,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 156 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 160 kvm

TBA: 56 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Kjellerstue, teknisk rom, bod og trapperom
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og trapperom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad/vaskerom, 3 soverom, bod og trapperom
Total BRA: 51 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppbygget veranda er måleverdig og ført opp som TBA
Utvendig redskapsboder målt og ført opp som BRA-E
Garasje er i felles garasje hus og ikke måleverdig.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:
Loft 5 kvm.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Det er montert elbillader på garasjeplassen. Betales via abonnement.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, Februar 2023 Bygget helt nytt bad i 1 etg. Pusset opp bad i 2 etg av Rørlegger øst. Kun vegger, 2023. Pusset opp gulv, bad i 2 etg hvor det ble lagt membraN, byttet sluk og installert varmekabler, Constructor Bygg, 2013

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS Bygget nytt bad i 1 etg, 2023. Laget to nye sluk i kjeller, 2023. Pusset opp vegger på bad i 2 etg Constructor Bygg Bad 2 etg, 2013.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viking entrepernør. Byttet vinduer og kledning samt etterisolert i 2020. Egeninnsats: Installert peis fra Nordpeis i 2019.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne O. Strømstad, Strømstad Maskin. Drenert deler av bygget ifm tilbygg (inngangsparti)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid flere ganger. Siste gang i 2023 ifm etablering av bad. Altar Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Eltilsyn i 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway, 2020. Etablert i felles garasjeanlegg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS. Byttet til rør i rør i hele boligen. 2020

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.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg, Inngangsparti. 1company har satt opp bygget. Innvendig arbeid er gjort på egeninnsats.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS Flyttet og installert ny varmtvannsbereder i kjeller. Smartbereder fra Oso. Egeninnsats: Nytt kjøkken satt opp i 2017.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Mot nabohuset i nummer 47 er det en 30 cm tykk forstøtningsmur i betong. Boligen ligger på en relativt flat tomt, men er plassert på en høyde. Boligen har saltakskonstruksjon tekket med papp. Taket er fra byggeåret. Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller består av trebjelkelag. Fra 2. etasje leder en klassisk loftstrapp opp til råloftet. Loftet har delvis dekke, som gir mulighet for noe lagring. Boligen har vinduer med 2- og 3-lags glass fra ulike årstall. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30). Døren har glassfelt med 2-lags glass og er utstyrt med Yale dørlåssystem. Fra stuen er det en heve-/senke skyvedør med 3-lags glass. Se tilstandsrapport for detaljer.

Oppsummering av avvik:
TG3 - Store eller alvorlige avvik
Innvendig - Innvendige trapper
Fra kjeller til andre etasje er det en malt tretrapp. Trappen har rekkverk i tre. Fra kjeller til første etasje mangler trappen rekkverk, og avstanden mellom trinnene er over 10 cm.
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
Tilstandsgrad 3 settes, da trappen mangler rekkverk, håndløper og avstand mellom trinn er for stor opp mot dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Vindu kjeller
Vinduet i kjellerstuen har 2-lags glass fra 1978. Dette vinduet er ikke godkjent som rømningsvindu.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Innvendig > Overflater kjeller
I kjelleren er det betonggulv med parkett i kjellerstue og trappegang. Teknisk rom har synlig betonggulv, og bodrom har gulv med belegg. Både teknisk rom og bod har sluk. Veggene består av betong og mur. Kjellerstuen har malt panel, mens bodrom har tynne «Korea-plater» utenpå grunnmuren. Taket i kjellerstuen er nedsenket, sparklet gipstak med lister. I teknisk rom og bodrom er det nedsenket, ubehandlet gipstak. Det er enkelte merker i taket.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.
TG2 settes da det er slitasjeskader utover det som anses som normal slitasjegrad i forhold til alder.

Innvendig > Radon
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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng. Dreneringen er fra 1979. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller består av trebjelkelag. Utvalgte rom er kontrollert i hver etasje punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert. Målingene viser at enkelte rom har avvik som overstiger kravet i henhold til NS 3600, som er maksimum 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Ingen øvrige hvitevarer medfølger ikke.
Følgende medfølger ikke handelen:
- Kurvsystem i kjellerbod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stuen i 1. etasje
- Varmepumpe i stuen i 1. etasje
- Varmekabler på badene
- Varmekabler i gang i 1. etasje

Oppvarming med panelovner for øvrig.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 12 770,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett: kr. 326,-
Fellesutgifter: kr. 4.197.-
Strøm: kr. 45,-
IN Kapitalkostnader OBOS01: kr. 8.216,-
Totalt kr. 12.770,-

Inkludert i fellesutgifter er bl.a. kommunale avgifter, drift og vedlikehold av borettslaget, snømåking/gressklipping/andre vaktmestertjenester m.m, forretningsførsel og revisjon m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk
- Evt. raskere internett/større TV-pakke

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 711 863,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 847 452,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken fiber/Altibox. (Inkl. i fellesutgifter, kan kjøpe seg opp på valgfri pakke)

Borettslaget

Om borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en

nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Boligen er tilknyttet Helgerud Terrasse Borettslag. Borettslaget består av 70 leilighet og 22 rekkehus. Forretningsfører er OBOS.

Dugnad må påregnes.

Det følger av borettslagets husordensregler at det tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold og politivedtektene for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Borettslaget har egen kontrakt for hold av katter og hunder.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for USBL medlemmer. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 332 993,- pr. 02.04.2025
Avdrag: Kr 2 131,-
Rentekostnader: Kr 6 054,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: * OBOS01-98207903922
Type: A
Restsaldo: 103.267.739,-
Restløpetid: 24 år 9 md
Term: 4
Type rente: Flyt
Rente: 5,45%

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden.Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Borettslagets lån utgjør totalt kr 103 267 739,- pr. 02.04.2025. Renten på lånet utgjør 5.45 % pr 02.04.2025. Restløpetid er 24 år og 9 mnd.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Fellesformue
Kr 155 634,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 565 999 ,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr.1 559 709 ,-

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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90014596

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 781 kvm (Eiertomt)
Fellestomt, 22781 kvm.
Solrik hage med gressplen og beplantning. Tomten tilhører Borettslaget men det er antatt at andelen har eksklusiv bruksrett til hagen. Det er i tillegg store fellesarealer med asfalterte gangveier, sittegrupper og lekeplass. Meget barnevennlig med god plass mellom bygningene og skjermet fra biltrafikk.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Adkomst
Adkomst inn Sogneprest Munthe-Kaas vei fra Brynsveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 30.06.2021
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 15.02.2021
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 6.11.1979

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Rommet som i dag benyttes som kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kjellerstue må det søkes om bruksendring. Rommet er definert som "kjeller" på originale byggetegninger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Reguleringsplaner og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 3 826 m
KPHensynsonenavnH810
KPGjennomføring Krav om felles planlegging
Delareal 3 747 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH540
Delareal 22 782 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1973180 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973180)
Navn HELGERUD/DØNSKI/HAMANG/EVJE (sykhussaken)
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.02.1977
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8822/1973180.pdf
Delarealer Delareal 22 782 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2016018
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016018)
Navn FRANZEFOSS
Status Planforslag
Plantype Områderegulering

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/85/58:
09.10.1978 - Dokumentnr: 917222 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:85 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1565959 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:85 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 81274 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:85 Bnr:58

12.02.2010 - Dokumentnr: 113015 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:84 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:84 Bnr:319
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 663,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 41 108,-

Samlet skal selger betale kr. 187 961,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346
GJETTUM
BÆRUM kommune
gnr. 85, bnr. 58
Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1349 **Referansenummer:** XR2723

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst Mesterbrev EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealeffektiv og familievennlig halvpart av tomannsbolig over tre plan, beliggende i et rolig og barnevennlig område. Boligen har en stor, oppbygget veranda som strekker seg rundt to sider av huset, med direkte tilgang til et pent opparbeidet hageområde . Boligen inneholder kjeller med to bodrom og en romslig kjellerstue, første etasje med hovedinngang/gang, bad fra 2023, separat kjøkken og en lys og trivelig stue/spisestue med utgang til verandaen, samt tredje etasje med tre soverom, bad og bod med loftstrapp som gir tilgang til praktisk lagringsplass på loftet. En gjennomtenkt og funksjonell bolig med mange muligheter – perfekt for den moderne familien.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med papp. Taket er fra byggeåret.
Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning.
Fra 2. etasje leder en klassisk loftstrapp opp til råloftet. Loftet har delvis dekke, som gir mulighet for noe lagring.
Boligen har vinduer med 2- og 3-lags glass fra ulike årstall.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30).
Døren har glassfelt med 2-lags glass og er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Fra stuen er det en heve-/senke skyvedør med 3-lags glass.
Boligen har en stor vestvendt terrasse som strekker seg rundt to sider av boligen. Terrassen har tredekke og rekkverk i tre. Det er god plass til utemøbler, og direkte tilgang til hagen, som er pent opparbeidet med plen.
Over balkongskyvedøren er det montert en elektrisk markise. På vestvendt vegg er det utvendig vannkran.
Fra terrassen er det adkomst til en utvendig redskapsbod. Redskapsboden er uisolert og har tredekke.

INNVENDIG Gå til side

I husets første etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av badet og entre/gang som har fliser. Veggene består av slette, malte flater, tapetserte vegger samt flislagte vegger på badet. Takene er utført med sparklete plater. Belysningen i etasjen består av taklamper og spotter.
I andre etasje er det trestavsparkett i gang og på hovedsoveromemt, klikkvinyl på det minste soverommet, antatt laminat på siste soverom. På badet er det fliser. Det er tregulv i bodrom og teppe i walk-in garderobeskap. Veggene består av malte trepaneler, slette malte flater og tapetserte vegger. På badet er veggene flislagte, og i boden er det ubehandlede gipsplater. Taket er nedsenket og utført med glatt, slett malt gipsoverflate.
I kjelleren er det betonggulv med parkett i kjellerstue og trappegang. Teknisk rom har synlig betonggulv, og bodrom har gulv med belegg. Både teknisk rom og bod har sluk. Veggene består av betong og mur. Kjellerstuen har malt panel, mens bodrom har tynne «Korea-plater» utenpå grunnmuren. Taket i kjellerstuen er nedsenket, sparklet gipstak med lister. I teknisk rom og bodrom er det nedsenket, ubehandlet gipstak. Det er enkelte merker i taket.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Etasjeskiller består av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med peisovn fra Nordpeis i stuen.
Fra kjeller til andre etasje er det en malt tretrapp. Trappen har rekkverk i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er bygget i 2023. Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.
På veggen er det 75 x 75 cm fliser, og taket er malt innvendig.
Belysningen består av dimbare spotter.
På gulvet er det lagt 75 x 75 cm fliser, og i det nedsenkede dusjhjørnet er det hexagonmønstret mosaikkflis. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Det er plastsluk på badet, og som membran ligger det en underliggende og helsveiset banemembran på gulvet.
Baderommet har innredning med nedfelt heldekkende servant og underskap med to skuffer. Servanten har ettgreps blandebatteri, og over servanten er det speil med integrert belysning.
Badet har veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler. Det er skyvedører med speil som gir tilgang til praktisk lagringsplass.
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, og tilluft tilføres via luftespalte i døren.

Bad/vaskerom
Badet er pusset opp over to perioder – første gang i 2013 og deretter i 2023. Ved oppussingen i 2023 ble det lagt nye fliser på veggene som flis på flis. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.
På veggen er det 60 x 30 cm fliser, og taket er malt innvendig.
Belysningen består av lampe i taket og over speilet.
På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 32 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen, men det foreligger dokumentasjon på membran i dusjsone.
Rommet har innredning med nedfelt heldekkende servant og skuffeseksjon under. Over vasken er det speilskap med integrert belysning. Videre er det toalett, dusjhjørne med folededusjdører samt regnfallsdusj med håndholdt dusjspyler. Det er også opplegg for vaskemaskin.
På badet er det en sensorstyrt elektrisk vifte som trekker ut luften. Tilluft tilføres via luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2017, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA. Det er laminat på gulvet, og veggene er slette, malte og tapetserte. Taket er slett og malt, med taklamper og lys under overskap som lyskilder.
Benkeplaten er i heltre med topplimt vask og ettgreps blandebatteri.
Mellom benken og overskapene er det tapet.
Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.
Det er installert en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Se tilstandsrapporten for detaljer rundt hvitevarene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i teknisk rom i kjelleren.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast.
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med kanaler som føres over tak. Tilluft kommer inn i boligen gjennom ventiler i ytterveggene, samt gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.
I husets første etasje er det installert en varmepumpe.
På teknisk rom er det plassert en OSO varmtvannstank (smartstyrt) på 200 liter.
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på badene og i entré, samt vedfyring med ovn i stuen.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1979 for hovedhus og 2020 for tilbygg. Bygningen har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Mot nabohuset i nummer 47 er det en 30 cm tykk forstøtningsmur i betong.
Boligen ligger på en relativt flat tomt, men er plassert på en høyde.
Det er naturlig avrenning bort fra huset. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om sjekkpunkter knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

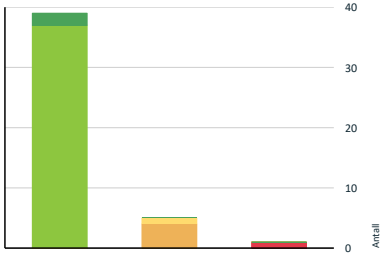
Det foreligger ferdigattest datert 06.11.79.
Det foreligger ferdig attest for tilbygg datert 15.02.2021
Det foreligger ferdig attest for fasade endring datert 30.06.2021

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

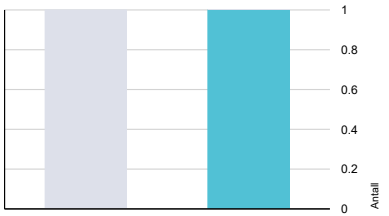
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater kjeller	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Tilbygget (inngangsparti/gang) er oppført i 2020.

Standard
Boligen strekker seg over tre etasjer.
I kjelleren finnes det to bodrom og en kjellerstue.
I første etasje er det hovedinngang/gang, et bad fra 2023, separat kjøkken og en spisestue/stue med utgang til en oppbygget veranda som strekker seg rundt to sider av huset.
I husets tredje etasje er det tre soverom, bad og bod med loftstrapp som gir tilgang til lagringsplass på loftet.
Boligen har normal god standard med lite slitasje i bruksrommene.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2017	Kjøkken.	Kjøkken ble skiftet.
2019	Peis.	Ny peis ble montert.
2020	Vinduer / Fasade.	Det ble byttet vinduer og panel, etterisolert .
2020	Inngangsparti og gang.	Ny gang/inngangsparti ble bygget.
2023	Bad.	Bad i 1.etg etablert og bad 2.etg pusset opp.
2023	VVS.	Installert smart varmtvannsbereder, to sluk i kjeller, byttet til rør-i-rør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med papp. Taket er fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Ingen fukt ble påvist på tidspunktet for befaringen.

I 2020 iverksatte borettslaget et arbeid som omfattet bytte av vinduer og panel, samt etterisolering. Arbeidet ble utført av Viking Entreprenør.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra 2. etasje leder en klassisk loftstrapp opp til råloftet. Loftet har delvis dekke, som gir mulighet for noe lagring og god tilgang til rørgjennomføringer i takkonstruksjonen.

Det er utført fuktsøk på tre utvalgte steder på undertaket ved hjelp av protimeter med pigger. Det ble ikke avdekket unormale forhold på befaringstidspunktet. det må bemerkes at det er kun deler av undertaket som ble undersøkt, avvik kan oppstå på andre deler av undertak.

TG 1 Vinduer

Vinduet på kjøkkenet har 3-lags glass fra 2016.
I stuen og samtlige vinduer i 2. etasje er det vinduer med 3-lags glass fra 2020.



TG 2 Vindu kjeller

Vinduet i kjellerstuen har 2-lags glass fra 1978. Dette vinduet er ikke godkjent som rømningsvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har glassfelt med 2-lags glass fra 2019 og er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Fra stuen er det en heve-/senke skyvedør med 3-lags glass fra 2020. Dørene viser liten slitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en stor vestvendt terrasse som strekker seg rundt to sider av boligen. Terrassen har tredekke og rekkverk av tre. Det er god plass til utemøbler, og direkte tilgang til hagen, som er pent opparbeidet med plen.
Over balkongskyvedøren er det montert en elektrisk markise.
Det er også tilgang til en ekstern bod. På vestvendt vegg er det utvendig vannkran.

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendig bod.

Fra terrassen er det adkomst til en utvendig redskapsbod. Redskapsboden er uisolert og har tredekke. Takhøyden er utnyttet ved å etablere en ekstra etasje (den ekstra etasjen med lavt areal). Det er innlagt strøm og belysning i boden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I husets første etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av badet og Entre/ gang som har fliser. Veggene består av slette, malte flater, tapetserte vegger samt flislagte vegger på bad. Takene er utført med sparklete plater. Belysningen i etasjen består av taklamper og spotter.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Overflater kjeller

I kjelleren er det betonggulv med parkett i kjellerstue og trappegang. Teknisk rom har synlig betonggulv, og bodrom har gulv med belegg. Både teknisk rom og bod har sluk.

Veggene består av betong og mur. Kjellerstuen har malt panel, mens bodrom har tynne «Korea-plater» utenpå grunnmuren.

Taket i kjellerstuen er nedsenket, sparklet gipstak med lister. I teknisk rom og bodrom er det nedsenket, ubehandlet gipstak. Det er enkelte merker i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

TG2 settes da det er slitasjeskader utover det som anses som normal slitasjegrad i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommene fungerer med dette avviket.





TG 1 Overflater - 2 etg

Tilstandsrapport

I andre etasje er det trestavsparkett i gang og på hovedsoveromemt, klikkvinyl på det minste soverommet, antatt laminat på soverommet. Badet har fliser. Det er tregulv på bodrom og teppe i walk-in garderobeskap.

Veggene består av malte trepaneler, slette malte flater og tapetserte vegger. På badet er veggene flislagte. I boden er det ubehandlede gipsplater på veggene. Taket er nedsenket og utført med glatt, slett malt gipsoverflate.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke spesielt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Utvalgte rom er kontrollert i hver etasje punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert.

I 1. etasje ble kjøkken og stue kontrollert:
– På stue ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
– På kjøkkenet ble det målt 8 mm avvik på 2 meter, totalt 12 mm gjennom hele rommet.

I 2. etasje ble trapperom og soverom kontrollert:
– På trappegang ble det målt 9 mm avvik på 2 meter, totalt 12 mm gjennom hele rommet.
– På soverommet nærmest trappen ble det målt 16 mm avvik på 2 meter, totalt 21 mm gjennom hele rommet.

I kjelleren, som har betongdekke:
– På kjellerstuen ble det målt 7 mm avvik på 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.

Målingene viser at enkelte rom har avvik som overstiger kravet i henhold til NS 3600, som er maksimum 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med peisovn fra Nordpeis i stuen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TG 1 Rom Under Terreng

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodrom i vegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



TG 3 Innvendige trapper

Fra kjeller til andre etasje er det en malt tretrapp. Trappen har rekkverk i tre. Fra kjeller til første etasje mangler trappen rekkverk, og avstanden mellom trinnene er over 10 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstnadsgrad 3 settes, da trappen mangler rekkverk, håndløper og avstand mellom trinn er for stor opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



TG 1 Rom med sluk

I kjelleren er det to bodrom og et teknisk rom hvor varmtvannsberederen er plassert. Det finnes også et større bodrom med et minikjøkken. Begge rom har sluk som ble installert i 2023. Samme år ble det også lagt nytt rør-i-rør-system.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2023. Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er det 75 x 75 cm fliser, med malt innvendig tak. Belysningen består av dimbare spotter. Det er laget en praktisk nisje med lys i dusjsonen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 1979

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 75 x 75 cm fliser, og i det nedsenkede dusjhjørnet er det hexagonmønstret mosaikkflis. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

Våtrommet har fall på 1:50 i dusjområdet og 1:100 utenfor, og oppfyller med dette kravene til fall i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og Teknisk forskrift.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og som membran ligger det en underliggende og helsveiset banemembran på gulvet. På veggene er det benyttet ARDEX S 1-K smøremembran i alle plateskjøter og overganger. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet har innredning med nedfelt heldekkende servant og underskap med to skuffer. Servanten har ettgreps blandebatteri, og over servanten er det speil med integrert belysning.

Badet har veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler. Det er skyvedører med speil som gir tilgang til praktisk lagringsplass.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv er ikke målt.

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp over to perioder – første gang i 2013 og deretter i 2023. Ved oppussingen i 2023 ble det lagt nye fliser på veggene som flis på flis. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er fremlagt full dokumentasjon på renovering fra 2013 i form av garantibevis fra Oslo Membran AS.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er det 60 x 30 cm fliser, med malt innvendig tak. Belysningen består av lampe i taket og over speilet.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 32 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Våtrommet har fall på 1:50 i dusjområdet og 1:100 utenfor, og oppfyller med dette kravene til fall i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og Teknisk forskrift.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er ikke observert membran under klemringen i sluket. membran er ført på vegger i dusjsonen. Dokumentasjon, samsvarserklæringer og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt heldekkende servant og skuffeseksjon under. Over vasken er det speilskap med integrert belysning. Videre er det toalett, dusjhjørne med foldedusjdører samt regnfallsdusj med håndholdt dusjspyler. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en sensorstyrt elektrisk vifte som trekker ut luften. Tilluft tilføres via luftespalte i døren.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod i rom vegg bak vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2017, og kjøkkeninnredningen er fra IKEA. Det er laminat på gulvet, og veggene er slette, malte og tapetserte. Taket er slett og malt, med taklamper og lys under overskap som lyskilder.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra IKEA
- Integrert Micobølgenovn
– Induksjonstopp fra IKEA
– Oppvaskmaskin fra IKEA
– Kjøleskap i høyskap fra Siemens
– Fryseskap under benk fra IKEA
– Avtrekksvifte fra IKEA

Benkeplaten er i heltre med topplimt vask og ettgreps blandebatteri. Mellom benken og overskapene er det tapet.

Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.

Det anbefales at det ettermonteres en Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Én lyspære er defekt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i teknisk rom i kjelleren og er funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert. Rørlegger Øst AS utførte utskifting til rør-i-rør i hele boligen i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast .

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med kanaler som føres over tak. Ventilasjonssystemet er inspisert fra loftet. Tilluften kommer inn i boligen gjennom ventiler i ytterveggene, samt gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

I husets første etasje er det installert en varmepumpe, hvor motoren ble byttet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

På teknisk rom finner du en OSO varmtvannstank (smart styrt) på 200 liter fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badetne og i entré. Vedfyring med ovn i stue.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp. Det ble utført stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i 2018. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Sikringsskapet er renovert og det er utført arbeid i to perioder, i 2013 og 2023. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. 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 innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler, samt det foreligger erklæringen for annet arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979 på hovedbygg med nyere drenering rundt tilbygget (2020)

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



TG 1 Forstøtningsmurer

Mot nabohuset i nummer 47 er det en 30 cm tykk forstøtningsmur i betong.



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en relativt flat tomt, men er plassert på en høyde. Det er naturlig avrenning bort fra huset. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon og liten risiko for ras og flom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1979. og er fra 1979.

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

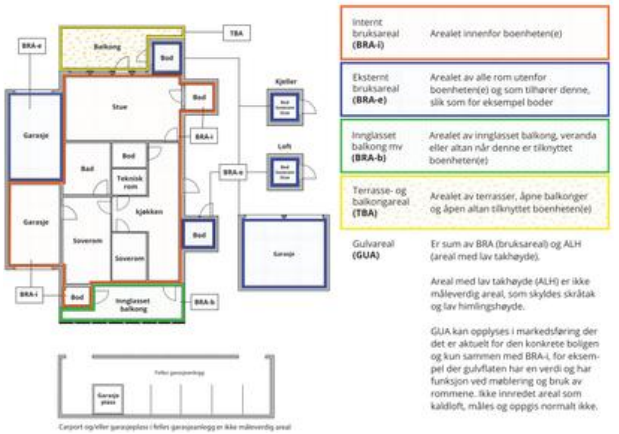
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	49			49			49
1.Etasje	56	4		60	56		60
2.Etasje	51			51			51
Loft						5	5
SUM	**156**	**4**			**56**	**5**	**165**
SUM BRA	**160**						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppbygget veranda er måleverdig og ført opp som TBA
Utvendig redskapsboder målt og ført opp som BRA-E
Garasje er i felles garasje hus og ikke måleverdig.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 06.11.79.
Det foreligger ferdig attest for tilbygg datert 15.02.2021
Det foreligger ferdig attest for fasade endring datert 30.06.2021

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I kjeller er det en kjellerstue, denne er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	130	30

Kommentar

Tomannsbolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder, teknisk rom er oppført som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	85	58		0	22781.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sogneprest Munthe-Kaas vei 49

Hjemmelshaver
Helgerud Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG	951388653		USBL	Bjørnli Jo Inge, Moshagen Kristine

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
83

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i grønne og hyggelige omgivelser i et veletablert boligområde på Gjettum. Borettslaget ligger skjermet og egner seg svært godt for barnefamilier. Det er kort gangavstand til flere skoler og barnehager. Bredt kollektivtilbud, med buss og T-bane i gangavstand fra boligen.

Det er et godt aktivitetstilbud for store og små, med idretts- og fritidstilbud innen kort avstand fra boligen. Hauger idrettsanlegg med ishall, golf- og tennissenter og Kirkerud alpinanlegg for å nevne noen. For natur-entusiasten er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet Kolsåstoppen og området rundt Dælivann er flott på sommerhalvåret. På vinterhalvåret kan man stå på slalåm, eller spene på seg langrennsskiene.

Av servicefasiliteter kan nærområdet by på dagligvarehandler, nærbutikk, helsesenter og mer. Sandvika sentrum ligger kun en liten kjøretur unna. Sandvika byr på et rikt utvalg shopping- og servicetilbud, kino, kulturhus, hyggelige cafeer og serveringssteder m.m. Fine muligheter for bading og båtliv på naturskjønne Kalvøya, samt på Kadettangen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er gjeste parkering på felles tomt, bom ved innkjørsel og gangveier til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt, 22781 kvm.

Solrik hage med gressplen og beplantning. Tomten tilhører Borettslaget men det er antatt at andelen har eksklusiv bruksrett til hagen. Det er i tillegg store fellesarealer med asfalterte gangveier, sittegrupper og lekeplass. Meget barnevennlig med god plass mellom bygningene og skjermet fra biltrafikk.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Felleskostnadene er 4197 kr pr mnd.
disse er fordelt følgende :
Felleskostnader: 4 197,
Fibernett: 326,
Strøm fellesarealer: 45
Totalt: 4 568

Til info, for felleskostnader så er ikke lånekost for fellesgjeld medtatt.

Ta kontakt med megler for denne informasjonen..

Strømforbruk: ca 18 000kWh år 2024.

Ta kontakt med megler for informajon om tinglyste / Andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
135 000 000	2009

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	90014596			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdig attest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM
Gnr 85 - Bnr 58
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XR2723

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørnli, Jo Inge	9578-5995-4-610032	2025-04-07 15:11:58
Moshagen,Kristine	9578-5995-4-185823	2025-04-05 10:18:04

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
5. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kristine Moshagen, Jo Inge Bjørnli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2012

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: 90014596
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS, Februar 2023 Bygget helt nytt bad i 1 etg. Pusset opp bad i 2 etg av Rørlegger øst. Kun vegger, 2023. Pusset opp gulv, bad i 2 etg hvor det ble lagt membra, byttet sluk og installert varmekabler, Constructor Bygg, 2013

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS Bygget nytt bad i 1 etg, 2023. Laget to nye sluk i kjeller, 2023 Pusset opp vegger på bad i 2 etg Constructor Bygg Bad 2 etg, 2013

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viking entrepernør. Byttet vinduer og kledning samt etterisolert i 2020. Egeninnsats: installert peis fra Nordpeis i 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne O. Strømstad, Strømstad Maskin. Drenert deler av bygget ifm tilbygg (inngangsparti)

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid flere ganger. Siste gang i 2023 ifm etablering av bad. Altar Elektro AS

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

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn i 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway, 2020. Etablert i felles garasjeanlegg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS. Byttet til rør i rør i hele boligen. 2020

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.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg, Inngangsparti. 1company har satt opp bygget. Innvendig arbeid er gjort på egeninnsats.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Øst AS Flyttet og installert ny varmtvannsbereder i kjeller. Smartbereder fra Oso. Egeninnsats: Nytt kjøkken satt opp i 2017

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er ikke det

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: 56-0169/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Moshagen,Kristine	2025-04-05	Bjørnli, Jo Inge	2025-04-07
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Moshagen,Kristine		bankID Bjørnli, Jo Inge	

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum
v/Camilla Ringnes
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA

Infoland 8420688 3003/83 02.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.04.2025.

Boligselskap:	3003 Helgerud Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	951.388.653
Andelseier:	Jo Inge Bjørnli Kristine Moshagen
Adresse:	Sognepr.munthe-kaas Vei 49, 1346 GJETTUM
Andelsnummer:	83

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja (USBL)
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025
- Tidligere forr.fører: USBL
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til borettslaget via USBL. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Forsikring: Gjensidige, forsikringsnummer 90014596
- Forkjøpsrett USBL medlemmer: megler må kontakte eierskifte@usbl.no for utlysning
- Parkering/garasjer: Alle andeler har 1 plass i garasje, mulig å leie ytterligere plasser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207903922	A	103.267.739,-	24 år 9 md.	4		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 12.770,– pr. md.
Herav:

Fibernett	326,-
Felleskostnader	4.197,-
Strøm	45,-
IN Kapitalkostnader OBOS01	8.216,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 gitt av USBL (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	5.726,-	73.962,-	155.634,-	1.341.702,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98207903922	1.332.993,-	8.216,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.342.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.01.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Estimert endring i felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjektleder Terje Sørhuus tlf.22 86 56 23 ev. pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no .

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.**
Det er forkjøpsrett for USBL-medlemmer – send melding til eierskifte@usbl.no

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være

en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3003
HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
3. april 2025 kl. 19:00, Bærum sykehus, aulaen, 1. etg..

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Bytte av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens revisor har avtale med USBL. Dersom vi fortsetter å bruke dem, vil det bli mer kostbart enn i dag. Styret ønsker derfor å bytte til et revisjonsfirma med OBOS-avtale. De har avtale med flere, så styret ønsker å se på kostnaden for å finne det rimeligste alternativet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bytte revisjonsfirma.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Honoraret har ikke blitt justert på noen år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Aalberg
  Har vært styremedlem og styreleder i mer enn 12 år. Bor i SMK 23

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Danielsen
  Presenterer seg på generalforsamlinga. Bor i SMK 51.
- Christoffer Melum
  Presenterer seg på generalforsamlinga. Bor i SMK 15, er pt varamedlem i styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Bertelsen
  Bor i SMK 47. Presenterer seg på generalforsamlinga.
- Oddrun Løkka Swensen
  Bor i SMK 15. Presentasjon på generalforsamlinga.

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 11 ordinære møter i løpet av året. De største oppgavene har vært oppfølging av fasaderehabiliteringa og problemer med lekkasje på taket i blokk 21 til 23. I et så stort prosjekt som dette var, vil det alltid være noen problemer etterpå som må løses gjennom ettårsbefaring og garanti. Det kan se ut som isoleringa har vært for dårlig utført i veggene og rundt vinduer/verandadører. I tillegg har det vært noe slurv på taket, ved gavelveggene. Utbedring er i gang.

Vi har hatt litt mer utskifting av beboere det siste året. Styret oppfordrer alle om å ta godt i mot våre nye naboer. Dugnadene er én fin anledning til å bli bedre kjent. Styret oppfordrer også alle til å komme med forslag til ting som kan bidra til å ta vare på et godt bomiljø. Hagegruppa, bryggerlauget og "dugnadsgjengen" er flotte eksempler på slike aktiviteter, initiert og drevet av beboerne selv.

Vi har nå fått på plass to vaktmestre, som deler en halv stilling. Styret vurderer en mindre utvidelse av stillingsbrøken, da vi ser at de to sammen er i stand til å utføre et større spekter av oppgaver. Dette gjør at vi sparer penger gjennom redusert bruk av verksted.

Borettslaget byttet forretningsfører ved årsskiftet. Dette følger forrige generalforsamlings vedtak. Byttet fører ikke til at beboerne merker vesentlige endringer, annet enn at kommunikasjonen mellom styre og beboer er forenklet.

Arbeidet med å holde utgiftene nede er en kontinuerlig oppgave. Vi holder øye med rentebetingelsene på lånet og sjekker forsikringstilbudet jevnlig. Mange ting er likevel utenfor vår kontroll, som kommunens økninger av kommunale utgifter, som vann, renovasjon, veilys, og en generell kostnadsøkning for varer og tjenester.

Styret har nå hatt samme styreleder siden 2017. Det er alltid behov for nye medlemmer i styret, for å sikre en god kontinuitet i arbeidet, selv om noen i styret går ut. Styret anser det som viktig at flest mulig av beboerne engasjerer seg i drifta av borettslaget. Det er store beløp og et stort ansvar som hviler på det til enhver tid sittende styre, men styrearbeidet er samtidig interessant og gir mye til det enkelte styremedlemmet.. Styret benytter derfor også denne anledningen til å oppfordre alle beboere til å tenke over hvordan de kan bidra i årene framover.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Helgerud Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helgerud Terrasse Borettslag 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 27TSQ-NDDJC-V0DO5-22GDG-ECIW8-FI323

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. 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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 27TSQ-NDDUC-V0DQ5-2ZGDG-ECIW0-FI323

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC
bankID

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 27TSQ-NDDUC-V0DQ5-2ZGDG-ECIW0-FI323

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 935 046**	**7 305 342**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 565 999	3 891 725
Tilbakeføring av avskrivning	121 605	121 605
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 584 043	-2 311 592
Endringer i andre langsiktige poster	3 535 152	-72 035
B. Årets endring disponible midler	**1 638 714**	**1 629 703**
C. Disponible midler	**10 573 760**	**8 935 046**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 906 810	9 299 492
Kortsiktig gjeld	-333 050	-364 446
C. Disponible midler	**10 573 760**	**8 935 046**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 024 848	12 501 755	13 077 575	12 962 694
Sum leieinntekt		**13 024 848**	**12 501 755**	**13 077 575**	**12 962 694**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	16 941	203 933	10 000	5 000
Sum annen inntekt		**16 941**	**203 933**	**10 000**	**5 000**
Sum inntekt		**13 041 789**	**12 705 688**	**13 087 575**	**12 967 694**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	365 652	231 837	348 500	416 000
Styrehonorar	3	220 000	220 000	220 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	121 605	121 605	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		281 752	316 347	330 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	365 575	352 727	430 000	410 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 042 407	809 822	1 084 000	1 200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	25 825	24 944	45 000	46 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	85 677	123 082	89 000	686 500
Reparasjon og vedlikehold	8	317 788	909 457	515 000	1 301 000
Revisjonshonorar		9 685	9 250	9 800	10 000
Forretningsførerhonorar		157 046	189 880	149 000	0
Andre honorar	9	194 694	41 358	123 600	80 000
Kontorkostnad		8 228	5 667	9 000	2 000
TV/bredbånd		445 284	380 184	445 000	456 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		38 614	33 617	60 000	60 000
Kontingent og gaver		43 226	39 641	35 000	35 000
Forsikring		455 598	418 702	453 221	518 000
Andre kostnader	10	24 095	13 420	12 000	13 000
Sum kostnad		**4 202 749**	**4 241 539**	**4 358 121**	**5 783 500**
Driftsresultat før IN		**8 839 040**	**8 464 149**	**8 729 454**	**7 184 194**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		90 583	72 035	0	0
Driftsresultat etter IN		**8 929 622**	**8 536 184**	**8 729 454**	**7 184 194**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		473 231	311 803	0	0
Rentekostnad		5 836 855	4 956 263	5 765 462	5 624 485
Netto finansposter		**5 363 623**	**4 644 459**	**5 765 462**	**5 624 485**
Årsresultat		**3 565 999**	**3 891 725**	**2 963 992**	**1 559 709**
Overført til/fra annen egenkapital		3 565 999	3 891 725	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 565 999**	**3 891 725**	**0**	**0**

Balanse 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	140 278 308	140 278 308
Andre driftsmidler	4	2 169 066	2 290 672
Sum anleggsmidler		**142 447 374**	**142 568 980**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		217 451	92 419
Andre kortsiktige fordringer		1 073 241	0
Forskuddsbetalte kostnader		152 155	126 360
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 463 962	9 080 713
Sum omløpsmidler		**10 906 810**	**9 299 492**
SUM EIENDELER		**153 354 184**	**151 868 472**

Balanse 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		**9 200**	**9 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 922 275	-5 488 274
Sum opptjent egenkapital		**-1 922 275**	**-5 488 274**
Sum egenkapital	**11**	**-1 913 075**	**-5 479 074**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	103 945 052	109 529 095
Borettsinnskudd		44 040 800	44 040 800
IN nedbetalt fellesgjeld	12	6 948 357	3 413 205
Sum langsiktig gjeld		**154 934 209**	**156 983 100**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	25 489
Leverandørgjeld		143 988	144 463
Skyldig off. myndigheter		5 395	10 255
Påløpne renter		30 956	31 809
Annen kortsiktig gjeld		152 711	152 431
Sum kortsiktig gjeld		**333 050**	**364 446**
Sum gjeld		**155 267 259**	**157 347 546**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**153 354 184**	**151 868 472**
Pantstillelser	13	154 934 209	156 983 100

Sted:_____ Dato:_____

Olav Aalberg
Styreleder

Edvard Wallace Ulla
Styremedlem

Mulualem Adam Zerihun
Styremedlem

Preben Jordal Leite
Styremedlem

Mathilde Bruvoll Fossland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 162 476	4 162 476
3609 Leie parkering	86 400	89 400
3614 Brenselsinntekter	470 172	470 172
3617 Trappevask	134 400	134 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	359 904	359 904
3650 Renter	5 850 372	4 975 252
3660 Avdrag	1 961 124	2 310 151
Sum	**13 024 848**	**12 501 755**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	15 324	2 860
3990 Andre driftsinntekter	1 617	201 073
Sum	**16 941**	**203 933**

Inntekten på konto 3990 gjelder salg av nøkler, leie av henger.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	301 519	201 124
5120 Timelønn fra lønnssystemet	2 578	0
5131 Lønnstilskudd	-60 564	-58 155
5150 Påløpne feriepenger	42 106	27 565
5280 Andre fordeler fra lønn	3 000	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	74 290	59 136
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	5 937	3 887
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-215	-1 720
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-1 720
5802 Aga grl sykelønn	0	1 720
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	220 000
Sum	**585 652**	**451 837**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,0 %.

Det er utbetalt fra NAV i forbindelse med tilrettelagt arbeid - gjelder konto 5131.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme	Adgangskontroll	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 278 308	117 842	818 750	151 500	206 629	278 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 278 308	117 842	818 750	151 500	206 629	278 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	102 129	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 278 308	15 713	818 750	151 500	206 629	278 750
Årets avskrivninger :	0	11 784	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2016	2017	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :		10				

	Avfallsbrønner	Tilskudd nedgravde avfallsbrøn	Traktor	Kubota ST401 Kompakttraktor	Feiekost med oppsamler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	372 500	-300 000	395 090	625 000	78 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	372 500	-300 000	395 090	625 000	78 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	260 100	192 708	20 182
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 500	-300 000	134 990	432 292	57 943
Årets avskrivninger :	0	0	39 509	62 500	7 812
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2021	2022
Antatt levetid i år :			10	10	10

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr. 90014596.

Borettslaget består av 92 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 85 , b.nr 58 i Bærum kommune.
Tomtens areal er 85 544 kvm. Tomtens verdi utgjør kr 25 250 095.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	57 212	43 280
6361 Fast renhold	95 752	108 423
6362 Skadedyrutryddelse	20 866	15 696
6364 Matteleie	45 920	43 203
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 960	21 741
6392 Containerleie/tømming	76 354	46 734
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	26 511	73 649
Sum	**365 575**	**352 727**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS + privat veilysavtale	25 825	24 944
Sum	**25 825**	**24 944**

Noter årsregnskap 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	27 202	87 764
6540 Inventar	16 603	2 724
6541 Kontormaskiner	0	1 997
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 113	11 106
6552 Driftsmateriell	20 396	17 804
6570 Arbeidstøy	10 165	0
6581 Programvare	1 199	1 688
Sum	**85 677**	**123 082**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	11 696
6602 Vedlikehold VVS	68 888	105 827
6603 Vedlikehold elektro	116 810	131 209
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	23 554	36 587
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 372	31 810
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	32 065	42 183
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	2 733
6642 Snekkerarbeid	356	2 743
6643 Glassarbeid/Vindu	0	17 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	493 750
6648 Vedlikehold dører og porter	31 743	33 919
Sum	**317 788**	**909 457**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 882	34 219
6720 Juridisk honorar	0	2 313
6730 Teknisk honorar	155 812	4 827
Sum	**194 694**	**41 358**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 615	8 061
7719 Møter, div. styret	1 914	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	660	488
7770 Betalingskostnader	1 469	1 258
7773 Omkostninger innkreving	7 086	3 523
7790 Andre kostnader	2 342	0
7792 Ørediferanse	1	1
7795 Husleietap	7	89
Sum	**24 095**	**13 420**

Noter årsregnskap 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 200	0	9 200
Sum innskutt egenkapital	**9 200**	**0**	**9 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 488 274	3 565 999	-1 922 275
Sum opptjent egenkapital	**-5 488 274**	**3 565 999**	**-1 922 275**
Sum egenkapital	**-5 479 074**	**3 565 999**	**-1 913 075**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Fasaderehabilitering
Lånenummer:	**98207903922**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	122 752 714
Lånesaldo 01.01:	109 529 095
Avdrag i perioden:	5 584 043
Lånesaldo 31.12:	**103 945 052**
Saldo 5 år frem i tid:	92 687 732
Andelssaldo 01.01:	3 413 205
Innbetalt IN i perioden:	3 625 735
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	90 583
Andelssaldo 31.12:	**6 948 357**
Sum pantegjeld for lån:	**110 893 409**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207903922	1	1 438 926	1 438 926
	12	1 419 517	17 034 204
	22	1 370 816	30 157 952
	9	1 341 703	12 075 327
	12	1 302 886	15 634 632
	7	1 283 298	8 983 086
	5	865 296	4 326 480
	6	797 187	4 783 122
	6	758 370	4 550 220
	6	709 669	4 258 014
	1	369 062	369 062
	1	334 028	334 028

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	110 893 409
Innskuddskapital	44 040 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**154 934 209**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**140 278 308**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Tinglyst obligasjon er kr 43 050 000,-

Resultat og balanse med noter for Helgerud Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helgerud Terrasse Borettslag

Styreleder	Olav Aalberg (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Mathilde Bruvoll Fossland (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Edvard Wallace Ulla (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Preben Jordal Leite (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Mulualem Adam Zerihun (sign.)	12.03.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 3003 **Selskapsnavn:** HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Helgerud Terrasse Borettslag onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Levre skole (Levre Skolevei 6, 1346 Gjettum).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christoffer Adrian Melum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13 (+ 1 fra sak 2. og + 1 fra sak 5.1)
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 13 (+ 1 fra sak 2. og + 1 fra sak 5.1)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 220.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bytte av forretningsfører

Styret har over noen år vært mindre fornøyd med deler av leveransene fra USBL. Dette gjelder først og fremst kvaliteten og oppfølgingen fra prosjektavdelinga og de digitale løsningene for styrets daglige drift.

Vi har derfor hatt samtaler med OBOS og mottatt tilbud derfra. Styret anser de verktøyene OBOS tilbyr for å drive et borettslag, er lettere å bruke. Det betyr mindre tid brukt på rutineoppgaver. Det samme gjelder for verktøy den enkelte beboer har bruk for, som enklere innbetaling ved kjøp av nøkler, portåpnere, hengerleie og eventuelle andre utlegg.

OBOS er en vesentlig større bedrift enn USBL. Det merkes på disse løsningene, som vi anser å være langt mer profesjonelle enn USBLs. Styret har brukt tid på å foreslå endringer og forbedringer av ting vi ser OBOS for lengst har innført på sine løsninger.

Det finnes flere aktører enn USBL og OBOS innenfor selve forretningsførselen. Dette er den minst kompliserte leveransedelen. Forskjellen utgjøres, slik vi ser det, innenfor teknisk og juridisk bistand, samt rabattordninger. Vi registrerer at OBOS har oppnådd bedre rabatter hos samme leverandør enn USBL.

Styret mener det OBOS kan levere, holder en generelt høyere kvalitet. Når de gjør dette til samme pris som USBL, mener styret derfor det er gusnstig for borettslaget å endre leverandør.

Brev fra Obos og Usbl ligger vedlagt.

Vedtak:
Styret gis mandat til å sluttføre forhandlinger og inngå avtale med OBOS om forretningsførsel og øvrige tjenester.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

Valgkomiteen presenterer sin anbefaling på generalforsamlinga.

Vedtak:
Valgt ble: Mulualem Adam Zerihun for 2 år.

Valgt ble: Mathilde Bruvoll Fossland for 2 år.

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Vedtak:
Valgt ble: Christoffer Adrian Melum for 1 år.

Valgt ble: Rune Renhusløkken for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Jo Inge Bjørnli og Eduard Richard van Oort

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger

Protokoll for Helgerud Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	08.04.2024
Protokollvitne	Christoffer Adrian Melum (sign.)	09.04.2024

Vedtekter

for

Helgerud Terrasse Borettslag org nr: 951 388 653

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 10. september 2009, med senere endringer og sist endret på ordinær generalforsamling 28.april 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Helgerud Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum kommune og har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr 85 bnr 58 i Bærum kommune, kan Usbl i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag § 2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Alle leietakere i eiendommen Sogneprest Munthe-Kaas vei har rett til å bli andelseiere i borettslaget forutsatt at vilkårene for å benytte forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett av 29.april 1977 er tilstede og innskudd innbetales innen gitt frist.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6)Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring:
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvar lig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre skadeutbedring, oppussing selv og velger kontantutbetaling fra forsikringsselskapet, skal borettslagets egenandel trekkes fra det utbetalte beløpet. En slik løsning stiller fortsatt krav til andelseier om å benytte sertifiserte fagfolk til arbeid som krever dette (elektriker, rørlegger m.v.)

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten styrets godkjenning.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseier er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Brannvernutstyr i boligen
(1) Borettslaget er ansvarlig for innkjøp og montering av brannvernutstyret i boligene. I tillegg er borettslaget ansvarlig for kontroll, utskifting og dokumentasjon. Andelseier skal på sin side vedlikeholde og påse at utstyret er intakt og fungerende. Utstyret, som er montert av borettslaget, følger boligen. Det skal ikke av andelseier fjernes eller erstattes med annet utstyr. Utstyr som tilhørere borettslaget og som er fjernet fra boligen, kan andelseier blir

erstatningsansvarlig for. Tilleggsutstyr (f.eks. ekstra røykvarslere eller brannslukkere) er andelseier ansvarlig å kontrollere, vedlikehold og skifte ut.

(2) Slukkeutstyret som er plassert i boligene utgjør minst ett pulver- eller skumapparat. Den gamle ordningen (til 2015) var husbrannslanger. Denne utgjør ikke lengre en del av slukkeutstyret borettslaget vedlikeholder og skifter ut. Der det fortsatt er beholdt en husbrannslange, er det andelseiers ansvar å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut brannslange, stoppekran og røropplegg i denne forbindelse

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsberetning fra styret legges frem til orientering.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 ADGANG TIL BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER, HERUNDER ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

10-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse
Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å opparbeide hage, uteplass eller terrasse og lignende. Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-2 Andre byggverk og installasjoner i hage
(1) Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å oppføre mindre bygg og installasjoner under gitte forutsetninger. Dette gjelder for eksempel:

- Dukkehus/lekehus/veksthus,
- Større lekeapparater,
- Hundehus, luftegårder,
- Osv.

(2) Det skal ved søknaden fremlegges målsatte skisser med profil og angivelse av lengde, bredde, høyde og plassering i området.

(3) I søknad til styret skal det gå frem hvem som er berørte naboer og bekreftes at alle berørte naboer er varslet om byggingen.

(4) Styret har fullmakt til å utarbeide og håndheve mer detaljerte regler for slike byggverk i ordensreglene.

(5) Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-3 Utbygging
Andelseier skal søke styret om å få gjøre fysiske utvendige endringer på boenheten. Det samme gjelder dersom innvendige endringer griper inn i fellesarealer, felles installasjoner etc. eller bærende elementer.

Andelseier har uansett skade- og utbedringsansvar knyttet til utbyggingen, f.eks. når kjeller + boder tas i bruk for beboelse og skaden skyldes endret bruk og ombygging (f.eks. isolering).

Ved økning i boenhetens boareal kommer et tillegg på felleskostnadene.

Andelseier har ansvar for at arbeidene gjøres forskriftsmessig og at alle offentlige godkjennelser er i orden (brann, vann- og avløp, etc.).

Det skal inngås egen kontrakt om utbygging mellom borettslaget og andelseier.

Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-4 Varmepumper
Andelseiere i rekkehus/tomannsbolig har anledning til å montere varmepumpe ette søknad til styret. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av leverandør, type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute.

Når styret har godkjent søknaden, naboer er varslet og egenerklæring underskrevet, kan varmepumpa monteres av godkjent installatør. Innholdet i egenerklæringen kan endres av styret og vil følge anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) (http://www.varmepumpeinfo.no/luftvarmepumper-i-borettslag).

Andelseier som har varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen.

10-5 Vedlikeholdsansvar
Andelseier har vedlikeholdsansvaret for opparbeidelser, installasjoner og annet som faller inn under punktene 10-1 og 10-2.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER for Helgerud terrasse borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Fotballsparking og annen ballsport skal foregå på ballplassen bak blokk 13-15 og skal være avsluttet innen kl. 22.00 på hverdager og kl 23.00 på lørdager, og dager før helligdag.
Småbarns lek med ball omfattes ikke av denne bestemmelse.

3. Kjøring og parkering

Her henvises til parkerings- og utleiebestemmelser for garasjen og gjesteparkering. Hver andel har en garasjeplass i fellesgarasje og skal parkere på disse plassene. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. NB: Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- å grille med minst mulig sjenanse for naboer slik: I blokk skal enten gass eller elektrisk grill benyttes. Kullgrill kan benyttes i tilknytning til rekkehus/tomannsboligene.
- straks å melde fra til styret eller Anticimex direkte på telefon 8154 8250 , dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Borettslagets forsikringsavtale dekker utgiftene i all hovedsak.
- å ikke henge noe ut over balkongens ytterkant. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke skje
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

I trapperom skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres og oppbevares i utebodene. Barnevogner og rullatorer, rullestoler, kan likevel plasseres i trapperom dersom det gir god passasje. Brannforskriftene setter klare grenser for hva som kan lagres i slike rom.

Det er ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp, rester etter trevirke og blomstre etc. i trappeganger. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.

Entredører (ytterdører) skal holdes låst.

Søppelhåndtering

- Søppelkasser i søppelrommet er kun beregnet til husholdningsavfall.
- Papir og plast sorteres hver for seg og kastes i egne beholdere ved gjesteparkeringen.
- Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, for eksempel ved Rimi.
- Spesialavfall (som alle el. artikler, elektronikk, bygningsmaterialer, batterier, maling, løsemidler osv.), møbler og inventar skal leveres på Isi Avfallsanlegg.

Borettslaget har en tilhenger som kan leies til dette formålet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold og politivedtektene for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Borettslaget har egen kontrakt for hold av katter og hunder.

6. Vedlikehold

Andelseiers vedlikeholdsansvar

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

For detaljer om dette, se vedtekter for Helgerud terrasse borettslag.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndtverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

Borettslagets vedlikeholdsansvar.
Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle utvendige bygningsdeler, trapperom og fellesrom og luftekanaler, vannanlegget fram til avgrening fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantenneanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Bad - eiers ansvar
Beboerne er ansvarlig når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj. Borettslaget anbefaler dusjkabinett eller badekar. Uansett må beboer forsikre seg om at bad og andre våtrom er i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Beboer plikter å vite hvor stoppekran og brannslokkingsutstyr befinner seg og virker, og at røykvarslerne fungerer.

Beboerne må selv sørge for innboforsikring. Borettslagets forsikringsansvar er regulert i egen forsikringsavtale.

7. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

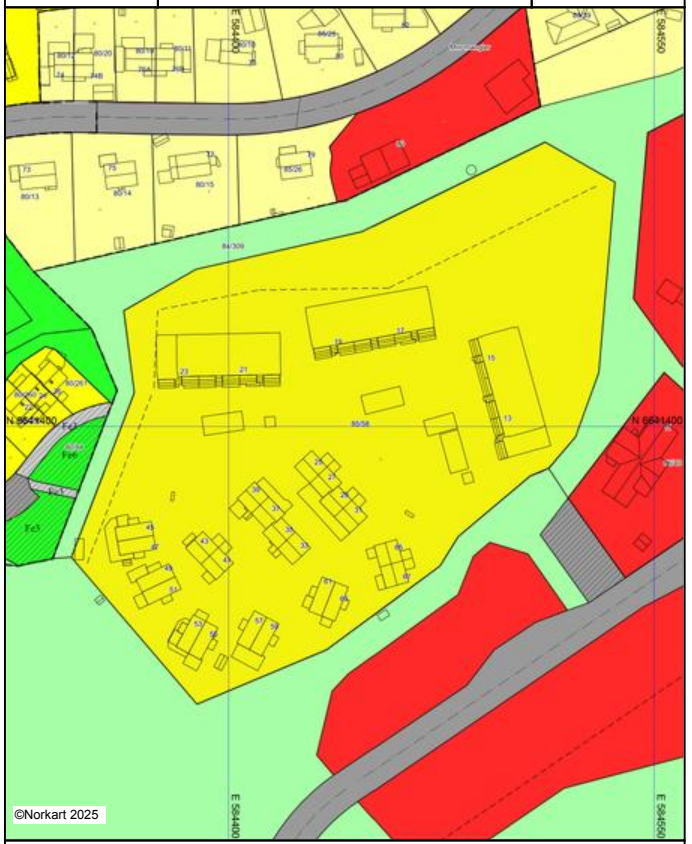
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 49
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

Utskriftsdato: 02.04.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM								

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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 826 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 3 747 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 22 782 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973180 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973180)
Navn	HELGERUD/DØNSKI/HAMANG/EVJE (sykhussaken)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8822/1973180.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 782 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016018)
Navn	FRANZEFOSS
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973180

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 22.02.1977 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELGERUD / DØNSKI / HAMANG / EVJE.

§ 1
FELLESBESTEMMELSER
a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
c) For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører vil vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
De viste felles avkjørsler skal holdes åpne for almen ferdsel til og mellom tilstøtende friarealer.
d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. De viste over- og underganger forutsettes opparbeidet samtidig med anleggelse av vei 1.
f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
g) Eventuelle trafokiosker skal plasseres innenfor området i samarbeid med Bærum el-verk. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.
h) Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve innsendt plan som viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker m.v. samt redegjøre for plassering av overskuddsmasser.
i) For forhold som ikke er nevnt gjelder lovens, forskriftenes, vedtektenes og normenes alminnelige bestemmelser.

§ 2
OMRÅDE FOR OFFENTLIG OG ALMENNYTTIG BEBYGGELSE
a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
b)Før søknad om byggetillatelse behandles, må det foreligge:
1. Bebyggelsesplan med høydeoppriss for området.
2. Detaljert plan for utendørsanleggene på den ubebygde del av tomten. Utendørsplanen for Bærum nye sykehus skal også omfatte det offentlige friområde nord for tomten, på planen benevnte friområde 1.
c) Innenfor de angitte sykehusområder kan bygningsrådet tillate oppført mindre serviceanlegg, som f.eks. kiosk o.l.
d) Kirke skal innpasses i nordre del av område O 2.

§ 3
FRIOMRÅDER
a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført anlegg som etter rådets skjønn har naturlig tilknytning til friområdene når dette ikke er til hinder for områdenes egentlig bruk.
b) Der byggegrense ikke er vist på reguleringsplanen fastsettes byggegrensen i forbindelse med bebyggelsesplanen. Som minsteavstand defineres den avstand som svarer til reglene i bygningslovens § 70.2 for turveier, friarealer o.l.. Ellers gjelder veilovens bestemmelser.

§ 4
OMRÅDER FOR BLOKK-/REKKEHUSBEBYGGELSE
a) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.
b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjons-plan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
c) Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
d) I forbindelse med bebyggelsesplan for område O 3 skal det gjennom området sikres gangsti åpen for almen ferdsel fra Dønskiveien til friområde nr.3.

§ 5
OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE
a) Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6
OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE
a) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
b) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

oooOOOooo

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 49
Utskriftsdato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 49
Utskriftsdato: 02.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring naturmiø
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Sporveg tunnel - framtidig

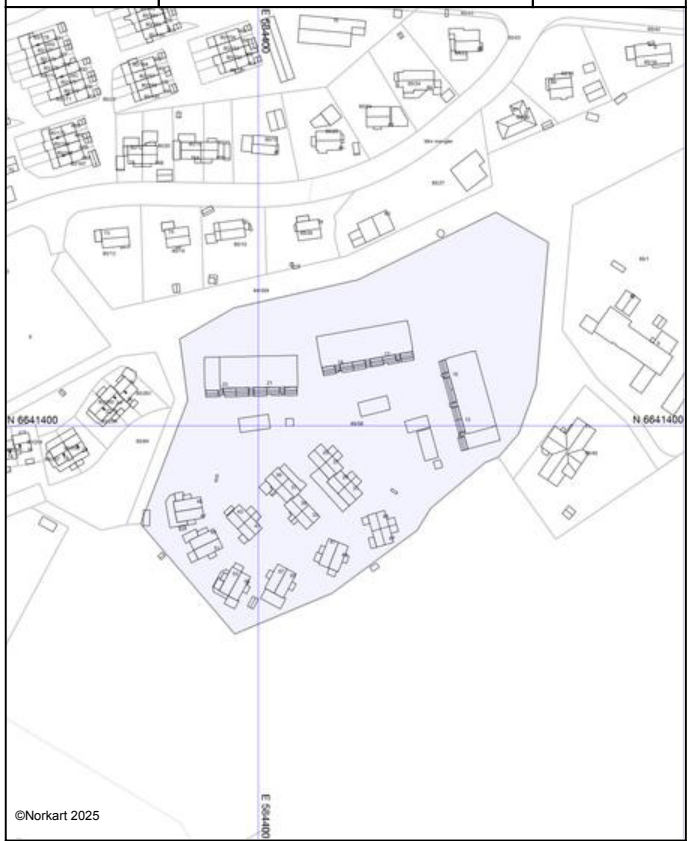
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 49
Utskriftsdato: 02.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**85**	Bnr:	**58**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter						
77/1112	Tomannsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/4352	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
19/27124	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

040907000980KD730857

Journalnr. 1112-77, 20/am

FERDIGATTEST

Adresse: Sogneprest Munthe Kaas'vei

Gnr.: 80/85 Bnr.: 1/1432 Tomt nr.: 6

Ferdigbesiktigelse avholdt: 1/11 1979

Arbeidets art: Rekkehus m/2 leiligheter

Byggherre: Akershus fylkes bygge- og eiendomskontor

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 6/11 1979

For bygningssjefen

Torstein Olsen

Torstein Olsen
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Jo Inge Bjørnli
Sognepr Munthe-Kaas V 49
1346 GJETTUM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/27124 - 21/31939/LNJOH	15.02.2021

Adresse - Tiltak:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 49 - tilbygg
Gnr/Bnr:	85/58
Tiltakshaver:	Jo Inge Bjørnli

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.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Wsp Norge AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/4352 - 21/134417/JKN	30.06.2021

Adresse - Tiltak:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25-27-29-31, 33-35-37-39, 41-43, 45-47, 49-51, 53-55, 57-59, 61-63, 65-67 - fasadeendring
Gnr/Bnr:	85/58
Tiltakshaver:	Helgerud Terrasse Borettslag
Ansvarlig søker:	Wsp Norge AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, datert 7.6.2021, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 49
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1500

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.

Utskriftsdato: 02.04.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
1110530010	57291	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	9273

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 85/58		
Utskriftsdato	02.04.2025	**Antall datasett**	6

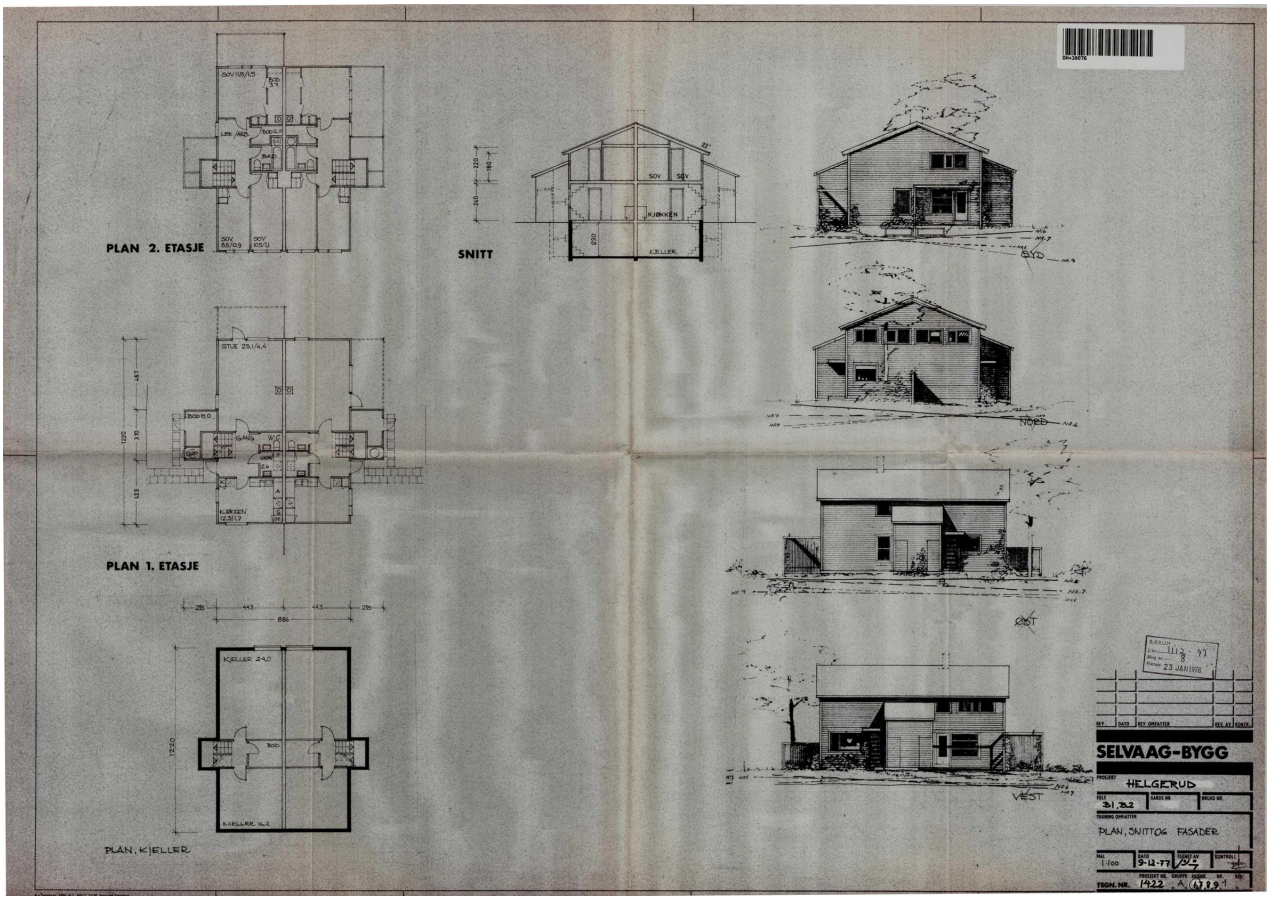
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

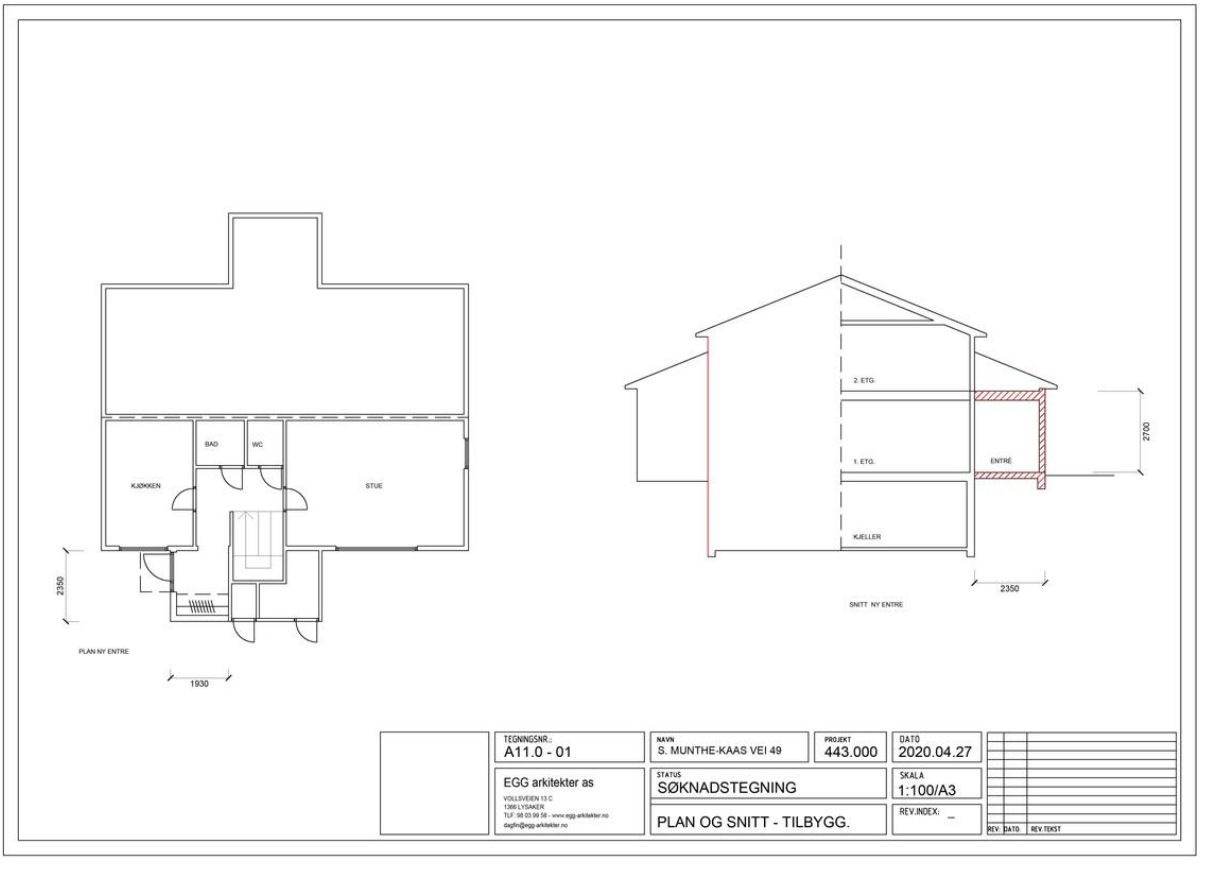
0 Berørte datasett

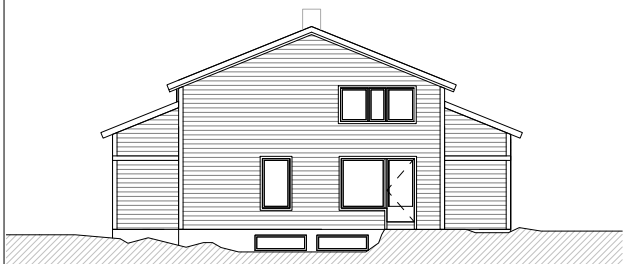
Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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


PLAN 2. ETASJE
SNITT
PLAN 1. ETASJE
PLAN, KJELLER
SYD
NORD
ØST
VEST
SELVAAG-BYGG
HELGERUD
PLAN, SNITT OG FASADER
1:100
9-12-77
1422


BAD
WC
KJØKKEN
STUE
2350
1930
PLAN NY ENTRE
2. ETG.
1. ETG.
ENTRE
KJELLER
2700
2350
SNITT NY ENTRE
TEGNINGSNR.:
A11.0 - 01
NAVN
S. MUNTHE-KAAS VEI 49
PROJEKT
443.000
DATO
2020.04.27
EGG arkitekter as
VOLLSVEIEN 13 C
1366 LYSAKER
TLF: 98 03 99 56 - www.egg-arkitekter.no
dagfin@egg-arkitekter.no
STATUS
SØKNADSTEGNING
SKALA
1:100/A3
PLAN OG SNITT - TILBYGG.
REV.INDEX: –
REV. DATO
REV. TEKST



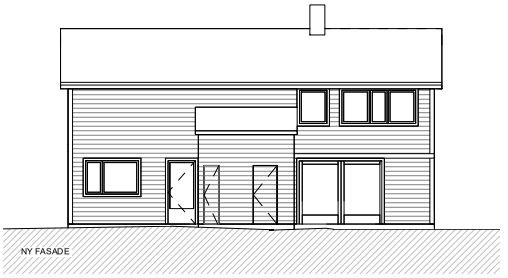
FASADE SOM EKSISTERENDE



FASADE SOM EKSISTERENDE



NY FASADE



NY FASADE

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr

RIK Arkitektur
Ryensvingen 5, 8.etg
0680 Oslo
Tlf.: 91 91 61 11 E-post: firmapost@rikarkitektur.no

Byggherre
Helgerud Terrasse borettslag
P.B. 8944 Youngstorget
0028 Oslo
Telefon: 930 02 149 torlangb@online.no

Prosjekt: NYE TERRASSEDØR
Adresse: Sognepresst Munthe-Kaas 45,47, 49, 51,53, 55, 57, 59, 61, 63,
1346 Gjettum
Gnr./bnr. 85/58

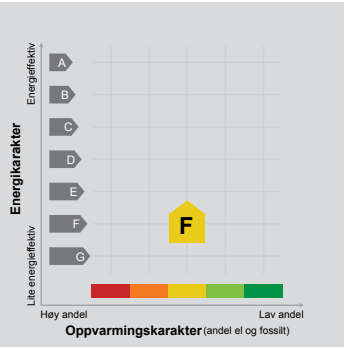
Tekst: Eksisterende og nye fasader - Tomannsbolig

Tegningsnr.: 19970-A-00-FA-200-006

Fase: Søknad PBE
Prosj.nr.: 19970
Målestokk / Format: 1 : 100 A3
Tegn. /Kontr.: JH / MD
Opprettet dato: 17.02.2020
Disiplin: ARK
Revisjon
Status

ENERGIATTEST

Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 49
Postnummer	1346
Sted	GJETTUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16180173
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101033
Dato	01.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 49 1346 GJETTUM

Betegnelse: Gnr 85, bnr 58 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no