NORDVIK

Bispeveien 43B

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bispeveien 43B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Nabolagsprofil
18	Om boligen
29	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og luftig 3-roms toppleilighet med sydvendt balkong|Varme og Vv. inkl.|Modernisering|Nær T-bane, skole og marka

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 880,-**
Totalpris	**4 826 737,-**
Fellesgjeld	**7 857,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 940,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bispeveien 43B – presentert av Runa Røhmer Moen og Fridtjof Schmidt i Nordvik Bolig.

Meget lys og luftig 3-roms toppleilighet beliggende i et attraktivt og barnevennlig nabolag. Her bor du med gangavstand til T-bane, dagligvarebutikk og flotte turmuligheter i marka. Skole og barnehage ligger like i nærheten, noe som gjør dette til et ideelt hjem for barnefamilier – samtidig som beliggenheten passer perfekt for par og enslige.

Leiligheten byr på god romfølelse, romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord, adskilt kjøkken samt to gode soverom. Sydvendt balkong med flotte solforhold og hyggelig utsikt over nærområdet. Oppvarming via energieffektiv bergvarme. Stille og rolig boområde med pene fellesarealer.

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm







































Bispeveien 43B

Nabolaget Eikeli/Hosle - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	**10 min** 0.8 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	**10 min** 0.9 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl... 196 elever, 10 klasser	**17 min** 1.3 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	**9 min** 0.8 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	**16 min** 1.4 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**5 min** 0.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**19 min**

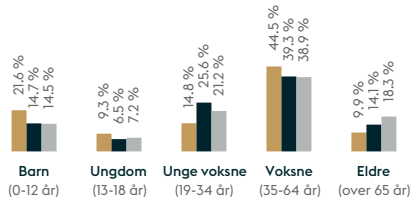
Offentlig transport

Bispeveien Linje 140, 140E, 140N	**2 min** 0.1 km
Østerås Linje 2	**10 min** 0.9 km
Sollerud Linje 13	**9 min** 4.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**10 min** 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 13.2 km

Barnehager

Eikelia barnehage (1-5 år) 100 barn	**7 min** 0.6 km
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5... 71 barn	**8 min** 0.7 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeli/Hosle	1 796	712
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Eikeli videregående	5 min
Ekornåsen balløkke	6 min
Galla Trening	10 min
Fresh Fitness Østerås	17 min

«Fantastisk og aktivt nabolag. Hyggelige folk, nærhet til barnehage, skoler og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Gateparkering

Lett 89/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0411/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bispeveien 43B, 1362 HOSLE
Gnr 20, bnr 456, snr 52 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Hildegunn Brudevoll Andel

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: 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 hva rommet defineres som . 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. Leiligheten er oppmålt til 72,56 kvm og avrundet til 73 kvm.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
Boligen ligger i byggets 3. etasje og inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg medfølger det en kjellerbod på ca. 9 m².

Standard
- Entré -
Velkommen inn til en romslig og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Praktiske garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig førsteinntrykk.

- Stue -
Lys og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte adkomst til en hyggelig balkong på ca. 4 m² med lekker utsikt og gode solforhold. Balkongen er delvis overbygget og utstyrt med manuell markise, og har plass til sittegruppe.

- Kjøkken -
Funksjonelt kjøkken med innredning fra ukjent produksjonsår, med profilerte fronter levert av Sentrum Bygg. Kjøkkenet har benkeplass på begge sider av rommet samt plass til frokostbord.
Benkeplaten er i heltre med nedfelt metallvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Gulvet er belagt med parkett, veggene har strie og fliser, og taket er slett malt. Det er belysning under overskap samt taklampe. Kjøkkenet har avtrekk via byggets sentrale avtrekksanlegg.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
- Integrert stekeovn fra Husqvarna
- Induksjonstopp fra Husqvarna
- Oppvaskmaskin fra Asko
- Avtrekksvifte fra Silence Tech

- Soverom -
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng, garderobe, nattbord og skrivebord.

- Bad -
Lyst og romslig bad med egen vaskeavdeling. Badet er utstyrt med fliser på gulv og vegger (ca. 20 × 20 cm), malte flater i tak og elektriske varmekabler i gulv. Rommet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, veggmontert speil med belysning, vegghengt toalett samt dusjløsning med dusjhjørne og skyvedører. Dusjen er utstyrt med flere dyser. Det er hovedsluk samt hjelpesluk i dusjområdet, begge plastsluk fra Joti, med produksjonsdato ca. 2013. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt praktisk høyskap for oppbevaring. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen. For ytterligere detaljer henvises det til tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Boligen selges med vergemål og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygningen har tak av betongkonstruksjoner, tekket med papp/membran. Fasader er utført i pusset og malt mur- og betongkonstruksjon. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er montert markise over balkong og stuevindu. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Balkongdør er malt og utført med 2-lags isolerglass. Fra stuen er det utgang til balkong med betongdekke. Balkongen er delvis overbygget og utstyrt med manuell markise.

Leiligheten disponerer én bod i felles bodkjeller, merket med nummer 52.

Innvendig:
Boligen har 3-stavs parkett på gulv i samtlige rom, med unntak av bad hvor det er fliser. Veggene har malte flater, med fliser på bad og over benkeplate på kjøkken. På kjøkkenet er det montert malte plater mellom benkeplate og overskap. Takene er slette og malte. Det er fliser i vinduskarm på stue. Etasjeskiller er utført i betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger vurderes derfor ikke som relevante. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i jern. Boligen har malte fyllingsdører til de fleste rom. Mellom stue og kjøkken er det skyvedør med glatt utførelse. Mellom stue og gang er det dør med sidefelt av glass. Glassene er montert med sprosser.

Tekniske innstallasjoner:
Boligen har rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert under servant på bad. Stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk. Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vask på kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Boligen

har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via veggmonterte ventiler samt ventiler i overkant av enkelte vinduer. Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmesentral, og varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg. Boligen har elektriske varmekabler på bad samt radiatorer som varmekilde i øvrige rom. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 A. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert og tilstede.

Tomteforhold:
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er utført i mur og treverk. Rekkverkets høyde er målt til ca. 95 cm, noe som er ca. 5 cm lavere enn dagens krav på 100 cm. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er montert garderobeskap på soverom. Det mangler knotter på skapdører. Parketten fremstår stedvis falmet.
Tilstandsgrad 2 er satt på nevnte grunnlag.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer anbefales.

- Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Tilstandsgrad 2 er satt. Skyvedør mellom stue og kjøkken fremstår noe treg, og det mangler underbeslag mellom gulv stue og kjøkken. Videre er det registrert løse sprosser samt enkelte manglende sprosser på dør med sidefelt mellom stue og gang.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det anses ikke nødvendig med tiltak, da avvikene vurderes å være av estetisk karakter.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bom under enkelte fliser. Silikonfugen mellom vegg og gulv har løsnet. Takoverflaten har begynt å flasse.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Elektrisk anlegg
Det mangler deksel på stikkontakt stue og det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for elektrisk tilsyn eller utført arbeid de siste 5–10 årene. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll av anlegget.
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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert stekeovn fra Husqvarna
- Induksjonstopp fra Husqvarna
- Oppvaskmaskin fra Asko
- Avtrekksvifte fra Silence Tech

Hvitevarene er ikke funksjonstestet og kjøper overtar de i den stand de var på visningstidspunktet.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes hovedsakelig opp med radiatorer fra bergvarmeanlegg, og har elektriske varmekabler på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Boligen selges med vergemål og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 940,- pr. mnd.
Inkluderer: Fordelingsnøkkel:
Akonto fyring kr 495,00
Lånekostnad kr 567,00
Felleskostnader kr 3 878,-

Felleskostnadene inkluderer:
- Akonto fyring
- Boligselskapets driftskostnader
- Kabel-tv/internett
- Årlig bygningsforsikring
- Kommunale avgifter

Felleskostnadene økte med ca. 7 % fra 01.01.2026.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om årlig kostnad for innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 336 285,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 345 139,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene og er levert av Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Grav-Terrassen Boligsameie, orgnr. 975489183

Om sameiet
Sameiers navn er Grav-Terrassen Boligsameie og består av 54 boligseksjoner. Selskapet fester tomten som bygningene står på, gnr 20, bnr 456 i Bærum. I tillegg fester selskapet tomt med gnr 20, bnr 1353 som dekker hageområde.

Fyring:
Fyring blir belastet etter faktisk forbruk. Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for korrekt avlesning av varmemålere. Kostnader til fyring inngår i felleskostnadene og fordeles etter forbruk. Eventuelle avvik håndteres ved avregning.

Høsten 2011 ble det installert bergvarmeanlegg for oppvarming. Anlegget reduserer kostnader og er finansiert ved låneopptak. I 2024 ble det gjennomført service og utskifting av ekspansjonstank.

Styrets arbeid (fra årsmøtet 2025):

I perioden har styret jobbet med følgende saker:

- Skifte av forretningsfører fra Enqvist til OBOS (fra 01.09.2024)
- Opprettelse av hjemmeside via Vibbo, og nytt digitalt styreverktøy
- Ny TV- og internettavtale med Telenor - inkludert i felleskostnadene
- Nullstilling og vedlikehold av grøntanlegg
- Oppfølging av balkongene i 41 -med juridisk bistand og låneopptak for vedlikehold
- Kartlegging og kontroll av vinduer -fremmes som sak til årsmøtet
- Installasjon av nytt brannvarslingssystem (Ajax) i fellesareal og forslag om utvidelse til leiligheter
- Revidering av vedtektene i samarbeid med OBOS
- Etablering av HMS-rutiner og årshjul for oppfølging
- Diverse fysiske tiltak: nye sykkelstativ, vimpel, dørpumper, julebelysning og forbedret låssystem

Planlagte oppgraderinger/vedlikehold:
Flere viktige tiltak og prosjekter er planlagt for å sikre god standard, trygghet og forutsigbar drift i sameiet fremover:

- Videre arbeid med vedlikehold av balkonger i Bispeveien 41
Balkongene i 41 A og B er større enn øvrige og ble utvidet i 1986. Det er dokumentert behov for vedlikehold, og sameiet har med juridisk bistand konkludert med at det er fellesskapets ansvar å finansiere nødvendige tiltak. Styret har vedtatt å gjennomføre vedlikeholdet med låneopptak, og det vil bli hentet inn ny tilstandsrapport før arbeid igangsettes. Seksjonseiere som allerede har utført godkjente tiltak vil kunne få dette refundert, så langt det gjelder vedlikehold (ikke oppgradering).

- Utskifting av defekte vinduer
En teknisk gjennomgang våren 2025 avdekket at 15 vinduer og én balkongdør er i så dårlig stand at reparasjon ikke er mulig. I henhold til regelverket er dette sameiets ansvar, og styret foreslår at utskifting finansieres gjennom låneopptak. Det er også vurdert full utskiftning av alle vinduer, men dette krever i så fall kapitalinnkalling og vil kun vurderes dersom det er ønsket og vedtatt av årsmøtet.

- Teknisk tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
Sameiet er i gang med å kartlegge den tekniske tilstanden på bygg og anlegg. Dette arbeidet danner grunnlag for en helhetlig vedlikeholdsplan, slik at fremtidige tiltak kan planlegges i god tid og kostnadene fordeles jevnt over tid. Formålet er å sikre forutsigbarhet og unngå hastetiltak og store enkeltkostnader.

- Kartlegging og forbedring av parkeringsløsninger og elbillading
Parkeringsarealene i sameiet gjennomgås med tanke på tilgjengelighet, fordeling og framtidige behov - blant annet med hensyn til elbillading. Det vurderes løsninger for å utvide kapasitet, samt tilrettelegging for at flere beboere enkelt kan etablere ladeløsning til bil. Dette skjer i tråd med både tekniske og økonomiske rammer.

For mer informasjon vedrørende balkong prosjektet og diverse, se svar fra styreleder som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Fellesvaskeri:
Vaskeriet benyttes av beboere i tur og orden i samsvar med egen vaskeri- instruks.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 7 857,-pr. 29.12.2025

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 12131246011
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,7%
Restsaldo 328 818,41
Innfrielsesdato: 03.01.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 972,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets banktjenester er flyttet til OBOS-banken i forbindelse med overgangen til OBOS i september 2024. Sameiet har en svært anstrengt økonomi og har de siste årene gått i minus hensyntatt betjening av gjeld. Kapitalinnkallinger har tidligere løst utfordringen med likviditeten der og da, men dette er ingen god løsning verken på kort eller lang sikt. Svært lave felleskostnader og en vedvarende kraftig prisstigning de siste årene er hovedårsaken til de økonomiske utfordringene. Styret justerer nå sameiets inntekter opp mot driftskostnadene. Da dette medfører en stor økning i felleskostnadene gjøres dette over flere omganger for å unngå store og brå utslag
for seksjonseierne. Styret har som mål å etablere en bærekraftig økonomi i sameiet og styrke likviditeten. Dette gjør at vi på sikt forhåpentligvis kan unngå

kapitalinnkallinger og også begrense behovet for låneopptak når større vedlikeholdsoppgaver skal utføres. Pr idag har felleskostnadene blitt økt tre ganger opp til dagens nivå.

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 147.439, mot et budsjettert underskudd på kr 161.746. For 2025 var sameiet budsjettert med et budsjett på kr. 155.900,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forretningsfører opplyser at det gjennomføres organiserte dugnader i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i Grav-Terrassen Boligsameie under de forutsetninger som er fastsatt for dyrehold i husordensreglene. Ansvarlig for dyret har ansvaret for eventuelle skader som skyldes dyreholdet. Alle former for dyrehold skal godkjennes av styret, og avtale om dyrehold er ikke gyldig før den er underskrevet av representant for styret og dyreeieren. (Også blindehunder og hunder trenet for gjennomføring av funksjonshemmedes hverdag skal meldes styret).

Sameiets forsikring
TRYG
Polisenr. 3340263

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 643 kvm (Festetomt)
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse. Området rundt blokken er bebygd med varierende småhusbebyggelse, samt enkelte lavblokker. Øvrig tomt er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og biloppstillingsplasser.

Festet tomt. Festetiden er 99 år fra 23.10.1953.
For mer info vedrørende festekontrakten, henvises det til notat utarbeidet av Enqvist Eiendomsdrift AS datert 20.04.1993. Dokument ligger vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 22 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 22.10.1953
Festetid: Festetiden er 99 år fra 23.10.1953.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Hosle. Området er kjent for sine grønne omgivelser, rolige gater og gode bokvaliteter. Her bor du i et fredelig nabolag, samtidig som du har kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Beliggenheten passer for deg som ønsker å bo rolig og skjermet, men samtidig nært det du trenger i hverdagen.

Fritid og rekreasjon:
Det er et rikt utvalg av fritidsmuligheter i nærområdet, både for barn, voksne og aktive familier. Øvrevoll Hosle Idrettslag tilbyr blant annet fotball, håndball, ski, alpint og tennis, med flotte anlegg ved Hosle skole. Gjønneshallen med klatrevegg og kunstgressbane ligger også i nærheten, og for den som liker golf, er det kort vei til både Haga og Ballerud golfbane. Ønsker du naturopplevelser, er det lett tilgang til Bærumsmarka, med turstier, sykkelveier, badevann og preparerte skiløyper. For de som foretrekker sjø og strand er det kort vei til populære badeplasser på Høvik, Fornebu og Kalvøya.

Servicetilbud og handel:
Dagligvarehandelen er godt dekket med både Rema 1000 Nadderud, Kiwi og Joker Hosle i nærheten. Det er også kort vei til Bekkestua sentrum, som byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, treningssentre, vinmonopol, apotek og restauranter. Bekkestua har utviklet seg til et moderne og levende nærsentrum med god atmosfære. For et større utvalg finner du Sandvika Storsenter, kulturhus, kino og spisesteder kun en kort kjøretur unna. På Lysaker og Strand finner du i tillegg flere populære restauranter med både bakeri, brasserie og uteservering.

Skoler og barnehager:
Det er kort vei til både Hosle og Eikeli skole, samt ungdomsskole og videregående opplæring på Østerås og Nadderud. Oslo International School og NTG ligger også i nærheten. I gangavstand finner du flere barnehager, blant annet Eikelia, Østerås og Hosle barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
Det er gode kollektivforbindelser i området, med buss fra Bispeveien bare 2 minutter unna og T-bane fra Østerås ca. 10 minutter unna til fots. Bekkestua er et viktig knutepunkt for kollektivtrafikk, med tilgang til buss, T-bane og trikk -noe som gjør det enkelt å pendle både til Oslo og omkringliggende områder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Megler har innhentet byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

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

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

Regulerings- og arealplaner
- Kommuneplaner -
Id 202101:
(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: 3 643 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

- Reguleringsplaner -
Id: 1950002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950002)
Navn: GRAV
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.02.1951
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24443/7100765.pdf
Delarealer:
Delareal: 3 643 m²
Formål: Bolig/Forretning

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/20/456/52:
29.10.1953 - Dokumentnr: 7983 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 1 620
GRUNNEIER FRASKRIVER SEG RETT TIL PANSETTING AV D.E.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1980 - Dokumentnr: 11200 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER KR 150 000
ANFØRT PRIORITET:
VIKE FOR INNTIL 80% AV TAKST

29.10.1953 - Dokumentnr: 7983 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:456
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1953 - Dokumentnr: 7983 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 620
GRUNNEIER FRASKRIVER SEG RETT TIL PANSETTING AV D.E.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1960 - Dokumentnr: 81 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:456
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1980 - Dokumentnr: 8107 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:456
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1980 - Dokumentnr: 8109 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:456
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1984 - Dokumentnr: 34869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/4796
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 054 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1137955 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:456 Snr:52

01.01.2024 - Dokumentnr: 46571 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:20 Bnr:456 Snr:52

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Boligen er vasket før visning og vil ikke bli ytterlig rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 070,- 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 12. januar 2026

Ansvarlig megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Megler 2
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Bispeveien 43B, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 456, snr. 52

Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1643 **Referansenummer:** DA4654

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

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.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige Bispeveien ligger denne gjennomgående leiligheten beliggende i byggets øverste etasje. Leiligheten har generell bruksslitasje, men en funksjonell og gjennomtenkt rominndeling.
Boligen består av to soverom, stue med utgang til balkong, separat kjøkken, romslig entré/gang samt bad/vaskerom. Det er gode lagringsmuligheter gjennom bod i felles bodkjeller.
Leiligheten oppleves som lys og trivelig, med fin utsikt.
Boligen har normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har tak av betongkonstruksjoner, tekket med papp/membran. Fasader er utført i pusset og malt mur- og betongkonstruksjon.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er montert markise over balkong og stuevindu.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Balkongdør er malt og utført med 2-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til balkong med betongdekke. Balkongen er delvis overbygget og utstyrt med manuell markise.
Leiligheten disponerer én bod i felles bodkjeller, merket med nummer 52.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har 3-stavs parkett på gulv i samtlige rom, med unntak av bad hvor det er fliser. Veggene har malte flater, med fliser på bad og over benkeplate på kjøkken. På kjøkkenet er det montert malte plater mellom benkeplate og overskap. Takene er slette og malte.
Det er fliser i vinduskarm på stue.
Etasjeskiller er utført i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger vurderes derfor ikke som relevante.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i jern.
Boligen har malte fyllingsdører til de fleste rom. Mellom stue og kjøkken er det skyvedør med glatt utførelse. Mellom stue og gang er det dør med sidefelt av glass. Glassene er montert med sprosser.

VÅTROM Gå til side

Badet har sluk med produksjonsdato ca. 2013. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene er belagt med fliser i format ca. 20 × 20 cm, og taket har malte innvendige flater. Belysningen består av taklampe samt belysning over speil.
Gulvet er belagt med fliser i format ca. 20 × 20 cm og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 11 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har hovedsluk samt hjelpesluk i dusjområdet. Begge sluk er utført som plastsluk fra produsent Joti.
Rommet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri samt veggmontert speil med belysning. Videre er det veggmontert toalett, dusjløsning med dusjhjørne og skyvedører samt dusj med flere dyser.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og badet er utstyrt med høyskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent produksjonsår og har profilerte fronter levert av Sentrum Bygg. Kjøkkenet har benkeplass på begge sider av rommet samt plass til frokostbord.
Gulvet er belagt med parkett. Veggene er utført med strie og fliser.
Taket er slett malt og har taklampe samt belysning under overskap som lyskilde.
Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenet har avtrekk via byggets sentrale avtrekksanlegg.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvite

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert under servant på bad. Stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vask på kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via veggmonterte ventiler samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmesentral, og varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg.
Boligen har elektriske varmekabler på bad samt radiatorer som varmekilde i øvrige rom.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 A.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert og tilstede.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

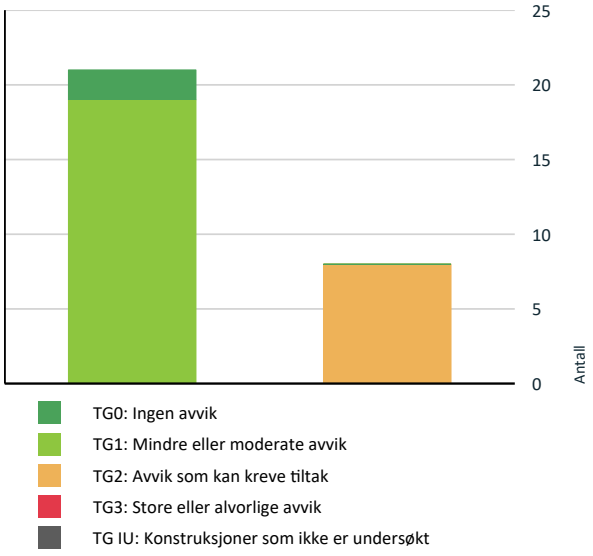
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger midl.brukstillatelse fra byggeår, samt ferdigattest for fasaderehabilitering datert 1992.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 1958

Kommentar

Anvendelse
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller.

Standard
Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Den består av entré/gang med adkomst til to soverom samt romslig bad/toalett. Fra gangen er det dør inn til stor stue og separat kjøkken. Fra stuen er det utgang til sørvestvendt balkong. Leiligheten fremstår med normal slitasjegrad og standard, sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold
Eiendommen bærer preg av forsiktig bruk og løpende vedlikehold og tilsyn. Den har en normal standard, dels fra byggeår, men med en del nødvendige og ønskede oppgraderinger over tid. Behov av modernisering og oppgradering som vanlig ved eierskifte.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Fasader i pusset og malt mur og betongkonstruksjon. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er ikke påvist for vindu på stue. Vindu på kjøkken og ett soverom er fra ca. 2006, mens vindu på det andre soverommet er fra ca. 1997 (Tg2 grunnet alder). Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Det er montert markise over balkong og stuevindu. Markisen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert samt calling-anlegg til gateplan fra byggeår. Døren er plassert i innvendig gang og er ikke påvirket av vær og vind. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Balkongdør er malt og utført med isolerglass fra ca. 2006.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til balkong med betongdekke. Balkongen er delvis overbygget og utstyrt med manuell markise. Rekkverk er utført i mur og treverk. Rekkverkets høyde er målt til ca. 95 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er utført i mur og treverk. Rekkverkets høyde er målt til ca. 95 cm, noe som er ca. 5 cm lavere enn dagens krav på 100 cm. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod

Tilstandsrapport

Leiligheten disponerer én bod i felles bodkjeller, merket med nummer 52. Boden er utført med støpt gulv og betongvegger, samt lette trevegger mellom de enkelte enhetene. Boden har installert lys og stikkontakt. Boden er delt inn i to praktiske soner. Ved befaring fremstod boden som tørr og i god stand.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har 3-stavs parkett på gulv i samtlige rom, med unntak av bad hvor det er fliser. Veggene har malte flater, med fliser på bad og over benkeplate på kjøkken. På kjøkkenet er det montert malte plater mellom benkeplate og overskap. Takene er slette og malte. Det er fliser i vinduskarm på stue.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt. Ved kjøp av en brukt bolig må det generelt påregnes behov for noe overflateoppussing.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er montert garderobeskap på soverom. Det mangler knotter på skapdører. Parketten fremstår stedvis falmet.
Tilstandsgrad 2 er satt på nevnte grunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for registrering av høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved slik punktkontroll.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverom ble det målt ca. 4 mm avvik på 2,0 m, og totalt ca. 8 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt ca. 4 mm avvik på 2,0 m, og totalt ca. 6 mm gjennom hele rommet.

Målingene ligger innenfor kravene i henhold til NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm avvik på 2,0 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører til de fleste rom. Mellom stue og kjøkken er det skyvedør med glatt utførelse. Mellom stue og gang er det dør med sidefelt av glass. Glassene er montert med sprosser

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt. Skyvedør mellom stue og kjøkken fremstår noe treg, og det mangler underbeslag mellom gulv stue og kjøkken. Videre er det registrert løse sprosser samt enkelte manglende sprosser på dør med sidefelt mellom stue og gang.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det anses ikke nødvendig med tiltak, da avvikene vurderes å være av estetisk karakter.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet har sluk med produksjonsdato ca. 2013. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller konstruktiv oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det fliser i format ca. 20 × 20 cm, og taket har malte innvendige flater. Belysningen består av taklampe samt lys over speil. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 20 × 20 cm med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 11 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom under enkelte fliser. Silikonfugen mellom vegg og gulv har løsnet. Takoverflaten har begynt å flasse.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har hovedsluk samt hjelpesluk i dusjområdet. Begge sluk er utført som plastsluk fra produsent Joti. Det er observert membran under klemringen.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er således basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri samt veggmontert speil med belysning over. Videre er det veggmontert toalett, dusjløsning med dusjhjørne og skyvedører samt dusj med flere dyser.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og badet er utstyrt med høyskap.
Det er observert noe svakt trykk ved nedspyling av toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



murvegger bak våtsone



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent produksjonsår og har profilerte fronter levert av Sentrum Bygg. Kjøkkenet har benkeplass på begge sider av rommet samt plass til frokostbord.

Det er parkett på gulvet. Veggene er utført med strie og fliser. Taket er slett malt og har taklampe samt belysning under overskap som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
– Integrert stekeovn fra Husqvarna
– Induksjonstopp fra Husqvarna
– Oppvaskmaskin fra Asko
– Avtrekksvifte fra Silence Tech

Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflater på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i et brukt kjøkken og kommenteres derfor ikke særskilt. Det er registrert at en list mangler over én skuff, samt enkelte merker i benkeplaten.



Tilstandsrapport







3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert under servant på bad. Hovedstoppekraner er plassert under kjøkkenbenk.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer og varmtvann tilknyttet felles varmesentral.



TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming.

Tilstandsrapport

Boligen har varmekabler på badet og radiator som varmekilde.
Varmekildene er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40Amp.

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.
   1958 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert. Byggeår er satt selv om skapet er fra nyere dato.
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?
   Nei
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?
    Ja Det mangler deksel på stikkontakt stue og det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for elektrisk tilsyn eller utført arbeid de siste 5–10 årene. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll av anlegget.

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.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

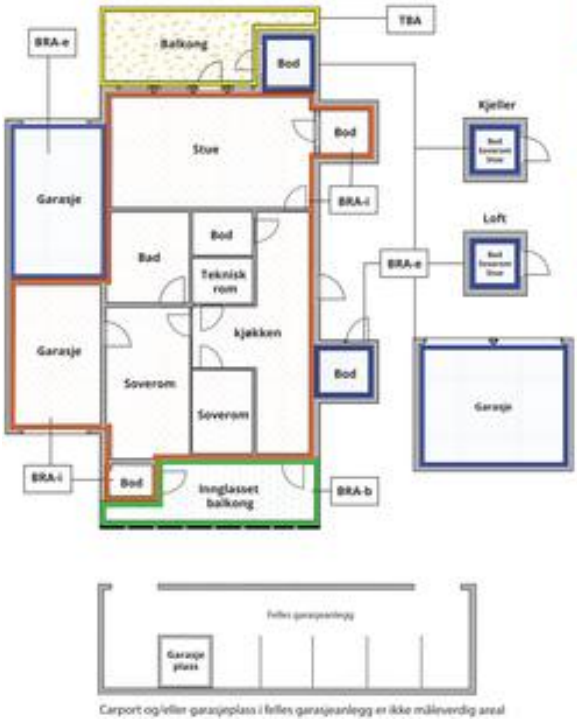
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	73			73	4
Kjeller		9		9	
SUM	**73**	**9**			**4**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Bad/vaskerom, entre/ gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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 hva rommet defineres som . 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.
Leiligheten er oppmålt til 72,56 kvm og avrundet til 73 kvm.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger midl.brukstillatelse fra byggeår, samt ferdigattest for fasaderehabilitering datert 1992.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	456		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bispeveien 43B

Hjemmelshaver
Penteado Celina, Andel Hildegunn Brudevoll, Krohg Nina, Penteado Nina, Penteado Patricio, Woxen Petter

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Grav-terrassen Boligsameie,	975489183	H0302	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eirek Gullvåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
52

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget barnevennlig og attraktivt boområde på Hosle. Sentralt med kort gangavstand til skoler, barnehager, forretninger, buss, flybuss og T-bane. Av skoler finner man Eikeli barneskole, Hosletoppen og Østerås ungdomsskole og Eikeli videregående skole. Det er også kort avstand til Steinerskolen på Grav og Oslo International School på Nadderud. Det er flere offentlige og private barnehager i nærområdet.
Det er få minutters gange til Østerås T-bane stasjon, samt kort vei til bussholdeplass i Bispeveien. Det tar ca. 20 min til Oslo sentrum med t-banen og ca. 15 min. med bil.
Nærområdet byr på en rekke fritids- og kulturtilbud. Her er det lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, og flere golfbaner (på Haga og Grini). Bærumsmarka og Sauejordet med både sauer og kuer samt "Fredaskogen" ligger i nærheten og er et yndet turområde for store og små, både sommer og vinter.
Ellers er det også kort avstand til både Østerås, Eiksmarka og Bekkestua som er aktive og moderne handlesentrum med forretninger, vinmonopol, kafeér, bibliotek og spisesteder, samt god offentlig kommunikasjon. Enda nærmere er Hosle senter, og en søndagsåpen Joker ligger i umiddelbar nærhet i krysset Bispeveien/Wilh. Wilhelmsens vei.
Østerås senter ligger også nær med flere typer butikker, post, bank, apotek, vinmonopol og medisinsk senter. Det er også kort kjøreavstand til CC-Vest på Lilleaker, Fornebu Senter og Sandvika Storsenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra hovedinngang er det trapper opp til leilighten.

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

Festet tomt, 3643 kvm
Pent opparbeidet fellesareal med plen, beplantning og lekeplass. Asfaltert gårdsplass og kjøreadkomst.
Festekontrakt er vedlagt salgsoppgaven. Festekontrakt gjelder i 99 år fra 1959.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 709,67,-
Herav:
akonto fyring 495,00
Lånekostnad 1 567,00
Felleskostnader 3 647,67 3 877,84 fra 01.01.2026

Opplysninger om boligselskapet:
• Forkjøpsrett: Nei
• Styregodkjenning: Nei
• Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.09.2024. Tidligere forretningsfører er Enqvist.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring-	3340254			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.12.2025		Eksisterer Ikke		Nei
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen 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.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

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 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.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, 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. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gullvåg, Eirek	9578-5998-4-871495	2025-12-18 09:09:57

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
18. des. 2025

Oppdragsnummer
56-0411/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bispeveien 43B, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hildegunn Brudevoll Andel

Fullmektige
Eirek Gullvåg for Hildegunn Brudevoll Andel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. desember 1984

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Hildegunn Brudevoll Andel

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ikke kjent
Forsikret i: Ikke kjent

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert brannalarm

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?

Ja

Beskriv: Normal økning av fellesutgifter

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0411/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gullvåg, Eirek	**2025-12-18**

Identifikasjon

bankID Gullvåg, Eirek

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Bispeveien 43B, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245164**
Byggeår **1959**	Bygningsnummer **6698611**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **456**
Seksjonsnummer **52**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73 m²**	Oppvarmet bruksareal **73 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **198.35 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **196.98 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Bispeveien 43B, 1362 HOSLE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Fridtjof Schmidt
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: F.schmidt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0411/25 . Vår ref.: 4504-1-52 Dato: 29.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grav-Terrassen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975489183
Seksjonseier:	Andel, Hildegunn Brudevoll
Medeier:	
Leilighetsnummer:	52
Adresse:	Bispeveien 43 B, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	20
Bnr.	456

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3340254.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.09.2024. Tidligere forretningsfører er Enqvist. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Tredjepartsinformasjon (ifølge PL Geir så skal vi få dette tilsendt av Enqvist iløpet av uke 39). Lån (Ja, de skal inngå en administrasjonsavtale. Øyvind holder i dette, pt ikke klart ifølge PL Geir). Felleskostnader øker med 10% 01.03.2025 og øker igjen med 10% 01.09.2025 Felleskostnadene øker med 6,31% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12131246011
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	328 818,41
Innfrielsesdato:	03.01.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 709,67,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

akonto fyring	495,00	
Lånekostnad 1	567,00	
Felleskostnader	3 647,67	3 877,84 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	74,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 266,-
Annen formue:	19 972,-
Gjeld:	16 032,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12131246011
Restsaldo:	7 857,82
Kapitalkostnader:	
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 857,82,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon: 22 86 58 52.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carl Philip Schanke Monsen, e-post: gravterrassenbs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Siste endring vedtatt på årsmøte 27.02.2018

§ 1

Sameiets navn er Grav-Terrassen Boligsameie. Sameiets formål er å ivareta felles interesser og oppgaver for seksjonseierne i Grav-Terrassen seksjonerte boligsameie.

§ 2

Seksjonseier med eierandel i bygninger med festerett til grunn i gnr. 20, bnr. 456, Bærum, til hvisandel det er knyttet enerett til bruk av bolig, er medlemmer av sameiet. Ingen kan være seksjonseier uten samtidig å være aksjonær i Grav-Terrassen AS som er det selskapet som fester sameiets tomtegrunn.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av så vel fellesareal, tekniske innretninger som bebyggelse og sameiets eiendom for øvrig.

§ 4

Sameiet ledes av et styre. Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan i samsvar med Eierseksjonslovens § 58 treffe alle beslutninger om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal bestå av tre **-** fem medlemmer som velges på det ordinære årsmøtet. Styremedlemmene velges for to år, fortrinnsvis slik at to står for valg hvert år.

Styrets leder velges særskilt.

Det tilstrebes at det er representanter fra alle tre bygningene (39, 41 og 43).

§ 5

Styret inngår avtale med forretningsfører. Styrets leder og ett styremedlem forplikter sameiet i fellesskap.

§ 6

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i møtet. Med innkalling til det ordinære årsmøte skal også følge styrets årsberetning, årsregnskap og revisors beretning**.** Budsjett legges frem til orientering.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 6 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ be-boerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 7

Det ordinære årsmøte skal

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle årsregnskap for foregående kalenderår
3. Vedta styrehonorar
4. Gjennomgå budsjett
5. Gjennomføre valg av styreleder, styremedlemmer, valgkomité og revisor når dette er nødvendig.
6. Behandle saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen.

§ 8

På årsmøtet har seksjonseierne rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 9

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

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

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

§ 10

Hver seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon. Garasje og parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Grav-terrassen boligsameie har to garasjebygg utskilt fra sameiet, fordelt på 10 garasjer i hvert bygg. Garasjeandeler i garasjebyggene vil bare kunne eies av seksjonseiere i boligsameiet, organisert i hvert sitt garasjesameie. Garasjesameiene er underlagt de samme vedtekter som ligger til grunn for boligsameiet. Garasjesameiene betaler en årlig festeavgift for leie av grunn fra boligsameiet, samt en fastsatt andel av boligsameiets fellesutgifter, så som strøm, forsikringer etc. Garasjesameiene er forpliktet til å holde garasjebyggene i tilfredsstillende stand. Hver andelshaver plikter å bidra med hver sin andel av de økonomiske og administrative forpliktelser som måtte påløpe.

All utleie skal skriftlig meldes til styret. Utleier er ansvarlig for at leietaker er kjent med husordensreglene og vaskeinstruksen.

§ 11

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 12

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 13

Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner av16.06.17 , nr. 65, § 28

§ 14

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,

Det innbetales et akontobeløp hver måned til dekning av kostnader til oppvarming. Faktisk forbruk for hver seksjon avregnes en gang i året.

Det innbetales videre en årlig avgift for stømuttak i kjellerbod og for biloppstillingsplass.

I blokker hvor balkongene har blitt eller skal utvides/bygges, er det seksjonseierene i den aktuelle blokken som har det fulle økonomiske vedlikeholds- og reparasjonsansvaret for de utvidede/bygde balkonger.

Sameierbrøken fremkommer på grunnlag av følgende antall kvadratmeter i den enkelte bruksenhet i forhold til det totale antall kvadratmeter:

Type seksjon:	Antall:	Beliggende i:	Størrelse:	Sum størrelse:
Endeseksjoner	6	nr. 41	110 kvm.	660 kvm.
Endeseksjoner	10	nr. 39c og 43	90 kvm.	900 kvm.
Midtseksjoner	28	nr. 39 og 43	85 kvm.	2380 kvm.
Endeseksjoner	4	nr. 39a	85 kvm.	340 kvm.
Midtseksjoner	6	nr. 41	86 kvm.	516 kvm.
TOTALT	54			4796 kvm.

****



Sist endret på ordinært årsmøte 09.05.19

1.

Trappegang og trapperepos må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboerne, dog tillates det plassering av barnevogner og gåstoler. Disse må plasseres slik at de ikke utgjør en hindring ved brann o.l.

2.

Kjøring med motorkjøretøy innenfor boligområdet er kun tillatt for: renovasjon, syke/invalidetransport og utrykningsbiler (syke-/brannbiler), samt for 10 min stopp for av- og pålessing og kjøring til/fra de oppmerkede gjesteplassene. Rusing av motor eller stans med motor i gang er ikke tillatt. Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt med mindre skriftlig tillatelse foreligger fra styret. Vask av bil må bare skje ved vaskeriet eller ved vannuttak på toppen av bakken ved nr 43.

3.

Enhver forurensning av gårdsplass, parkeringsområde, leke-, grillplass eller fellesrom er forbudt. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og plasseres i sekker i søppelrommet. Glass og flasker som lett kan knuses skal ikke legges i søppelposen, men leveres til gjenvinning. Papir og papp/kartong brettes flatt og legges i konteinerne ved enden av garasjerekken i gården. Er konteinerne fulle må kartonger/papiret legges i egen bod til det er plass etter tømming.

4.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. må bare foregå ved tørkestativet hverdager i tiden kl.0800-1600 eller 1800-2000, lørdag kl.0800-1500. Risting av tepper og tøy skal ikke skje fra balkonger eller vinduer. Tøy kan tørkes på balkongen så langt tørkesnoren eller det som skal tørkes ikke synes fra gressplenen.

5.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male på vinduer og utvendige vegger, sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner/ satellittantenner eller lignende.

6.

Fotballsparking er forbudt på gårdsplassen og plenen, dog tillates små barns lek med ball. Uteplassen kan benyttes av alle beboere under følgende forutsetning:

- Ikke til sjenanse for andre beboere
- Avsluttes senest kl 23
- Opprydding senest dagen etter

7.
Grilling på veranda er tillatt med gass eller elektrisk grill.

8.
Vaskeriet benyttes av beboere i tur og orden i samsvar med egen vaskeri- instruks.
Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i samsvar med offentlige brannforskrifter.

9.
Vinduer i kjellerbodene skal utvendig være forsvarlig påsatt fluenetting. (Feil ved fluenetting meldes straks til styret).
Alle kjellervinduer og dører skal være forsvarlig lukket hele året. Lufting forutsettes gjort når sameier er hjemme og kun i kort periode på dagtid.
Knuste vindusruter i kjeller plikter beboeren omgående å erstatte med nye.

10.
Vinduer i bad må ikke settes i klem om vinteren og nødvendig lufting må skje med forsiktighet kort tid av gangen når det er kulde.
Beboeren plikter å holde rom med vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

11.
Skader eller feil ved lysanlegg, maskiner eller annet utstyr og lignende må straks meldes til styret, som skal sørge for at manglene rettes snarest mulig.

12.
Spikring, banking og boring og lignende begrenses mest mulig og skal ikke foregå etter kl.2000 på hverdager, eller på søn- og helligdager.

Ved større oppgraderinger/oppussing over en lengre periode, 6 dager, skal dette foregå i tidsrommet 08:00-17:00 på hverdager, lørdag 09:00-15:00. Det skal ikke foregå slikt arbeid på søn- og helligdager.

Seksjonseier som pusser opp skal sette opp nabovarsel med nødvendig informasjon.

13.
Mindre typer vaskemaskiner brukes i bad eller på kjøkken forutsatt at gjeldende offentlige forskrifter følges. Beboeren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå ved slik bruk.
Bruk av private vaskemaskiner skal ikke skje etter kl.2200.

14.
Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Om beboer finner det nødvendig å sette vindu i trapp åpent plikter han/hun å påse at det blir lukket etter kort tid.
Beboeren som har satt vinduet åpent er ansvarlig for skade som måtte oppstå.

15.
Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren. Lufting av oppgangen skal kun skje gjennom vinduene i oppgangen. Ytterdørene til oppgangen skal så langt de ikke brukes, eller sameiere ikke er tilstede være lukket. Sameier som setter døren åpen er ansvarlig for skade som kan oppstå.

16.
Dyrehold er tillatt i Grav-Terrassen Boligsameie under de forutsetninger som er fastsatt for dyrehold i husordensreglene. Se eget vedlegg. Ansvarlig for dyret har ansvaret for eventuelle

skader som skyldes dyreholdet. Alle former for dyrehold skal godkjennes av styret, og avtale om dyrehold er ikke gyldig før den er underskrevet av representant for styret og dyreeieren. (Også blindehunder og hunder trenet for gjennomføring av funksjonshemmedes hverdag skal meldes styret).

17.

Mellom kl. 2300 og 0630 skal det være ro i leiligheten. Radio, TV og høyttalere må innstilles/brukes slik at naboer ikke sjeneres.
Pianospill og andre musikkøvelser kan finne sted fra kl 10-15 og kl.1900-2100. Beboere som har noe å klage over i denne forbindelse, bør ta det opp direkte med vedkommende. Skulle det ikke hjelpe kan klage sendes skriftelig til styret. Musikk og sangundervisning må ikke finne sted uten styrets samtykke.

18.

Særskilte instrukser som til enhver tid blir gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, fellesvaskeri, vannklosetter, kjøleskap, frysebokser, felles antenneanlegg osv er å anse som en del av husordensreglementet.

19.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand. Med husstand menes medlemmer av sameierens familie, eventuelle leietakere eller andre personer f.eks. besøkende sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Dyrehold/ avtale om dyrehold

Vedlegg til Husordensreglene punkt 16



12

Kjære dyreeier i Grav-Terrassen Boligsameie
De aller fleste liker husdyr som hunder og katter. Det er likevel eiernes ansvar å forholde seg til både øvrige sameiere og dyrene.

Ordensregler om dyrehold i Grav-Terrassen Boligsameie
Generell regel er at alle Boligsameiere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre sameiere eller de øvrige brukerne av eiendommen. Hvis man bryter bestemmelser i husordensreglene om dyrehold, vil man normalt ha misligholdt husordensreglene. Ved vesentlig mislighold av husordensreglene vil man normalt miste retten til å ha egne eller andres dyr i sin varetekt på Boligsameiets grunn.
Ønske om dyrehold skal meldes styret for Sameiet før anskaffelsen. Ved godkjennelse må dyreeier og representant for styret skrive under på at punktene under tilhørende Grav-Terrassen Boligsameiets husordensregler punkt 16 gjeldene dyrehold er formidlet, lest og forstått.

- Dyreeierne er ansvarlig for sine dyr og deres handlinger, og må forholde seg til husordensreglene i sameiet når dyrene deres ferdes idet. Å bestemme seg for å ha dyr er å beslutte å ta seg av det i det miljøet eierne lever i med de hensyn det krever til øvrige sameiere og omgivelsene.

- Dyreeiere som etter påtale ikke forholder seg til husordensreglene vil miste retten til å eie eller ha ansvaret for dyr innenfor Grav-Terrassen Boligsameies areal.

- Det stilles krav til dyreeiere om tilstedeværelse. Det aksepteres ikke at dyreeiere stenger hund, katt eller andre dyr inne over tid uten tilsyn.

- Det er ikke tillatt for katteeiere å slippe ut kattene for deretter å ikke være tilgjengelige for dem. (f.eks under arbeidsdagen). Skal eieren reise bort (overnatte annet sted) skal han/hun enten ta med seg dyret, bruke kennel eller gjøre bindende avtale med andre om dyrepass. Dyrepass betyr å holde dyrene inne når passeren selv ikke er tilgjengelig, mating samt å hente dem inn når det regner eller er kuldegrader. Dyrene skal generelt sees etter når de er ute. Dyrene er alltid eierens ansvar, da også for at inngåtte avtaler om å passe dem som beskrevet overholdes.

- Oppgangene er felleseie, og benyttes av både eiere og besøkende. Oppgangene skal generelt ikke være oppholdsrom for dyr. (Hund i bånd og løs katt i trappeoppgangen er ingen god kombinasjon dyrene i mellom, ei heller for den som holder hunden i et bratt trappeløp.)

- Ytterdøren mot gaten skal alltid være låst hvis den ikke er under tilsyn. Det er ikke lov å sette den åpen i påvente av at hunder eller katter skal finne hjem selv.

- Hunder skal i hovedregel holdes i bånd. Små hunder kan slippes løse etter samtykke fra tilstedeværende sameiere så langt de ikke er til sjenanse. Tilstedværende sameiere bestemmer hva som er sjenanse. (Eksempler på sjenanse er at sameier eller deres gjester er redd for hunder og katter, dyrenes væremåte, vedvarende bjeffing eller katter som bruker sandkassen som toalett.

Dato_____

For Grav-Terrassen Boligsameie

_____
Representant for styret

_____
Ansvarlig dyreeier

Protokoll til årsmøte 2025 for GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975489183
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:30, Østerås skole, auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
OBOS v/Geir Vislie ble vedtatt som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS v/Geir Visle foreslått. Som protokollvitner ble Tor Åge Hunnes og Camilla Berge foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Branndetektorer i leilighetene

Det blir om kort tid installert nye branndetektorer i fellesarealene i sameiet. *Installasjonen er forsinket fordi leverandøren gikk tom for detektorer.* I alle oppganger, kjellere, boder og tekniske rom blir det montert detektor. Ajax systemet er i dag ett av de beste systemene på markedet og er designet for å kunne utvides. Brannvern er svært viktig i et boligsameie. Styret har forhandlet frem et svært fordelaktig tilbud for å få detektorer også inn i leilighetene. I tillegg til to detektorer inkluderer tilbudet også en avstillingsknapp til hver leilighet. Denne kan benyttes ved falsk alarm. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen som detekterer røyk, varme og CO. Pris ferdig montert er ca. kr 4 202,- per leilighet. Detektorene er vedlikeholdsfrie og har batteri som varer i 10 år. Styret foreslår at prosjektet finansieres direkte av seksjonseier og at beløpet deles på to og legges til fakturaen for felleskostnadene.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Tiltaket finansieres via ekstra innbetaling fra sameierne, fordelt på to terminer, august og oktober.

✓ **Vedtatt.**

7. Markiseduk

Styret får med jevne mellomrom forespørsel fra beboere som ønsker å skifte markisduk. Det er i dag ikke vedtatt en fargekode i sameiet og dette fører til en del ulike kombinasjoner på fasaden. For å gjøre dette enklere for alle å forholde seg til i fremtiden foreslår styret at sameiet vedtar en fargekode som gjelder for sameiet. Vedtaket skal ikke ha tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar fargen 407/151 (grå) med rett kappe i front som sameiets nye fargekode for markiser. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av ny revisor

Dagens revisor er svært kostbar.
Styret foreslår å skifte revisor til BDO.

Forslag til vedtak:
Grav-Terrassen Boligsameie skifter revisor til BDO.

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557548814173 Signert MGV, PTÅH, PCB

9. Nye vedtekter

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak:
Grav-Terrassen Boligsameie vedtar de nye vedtektene. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet

✓ **Vedtatt. Saken ble vedtatt med 19 stemmer for og 4 stemmer mot**

10. Endring av punkt i vedtektene

Fremmet av: Anne Kari Valen

Viser til vedtektene for Gravterrassen som er i strid med eierseksjonsloven og som ikke ble lovlig vedtatt på ordinære årsmøte 15.02.2023. "I blokker hvor balkongene har blitt eller skal utvides/bygges, er det seksjonseierene i den aktuelle blokken som har det fulle økonomiske vedlikeholds- og reparasjonsansvaret for de utvidede/bygde balkonger."

En slik endring av vedtekter krever 2/3 flertall og i tillegg tilslutning fra de seksjoner det gjelder. Det siste foreligger ikke, dermed er ikke vedtektsendringen gyldig og må derfor trekkes ut av vedtektene for Grav-Terrassen.

Styrets innstilling
Styret er enig i at punktet bør fjernes da det er korrekt det forslagsstiller fremmer. Punktet i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra de berørte seksjonene.

Forslag til vedtak:
Saken utgår grunnet vedtaket i sak 9

✓ **Vedtatt.**

11. Vinduer

På ordinært årsmøte 16.04.2024 ble det vedtatt å kartlegge tilstanden til vinduene i sameiet.
I mars ble de som hadde behov eller ønske om vurdering av sine vinduer bedt om å melde det inn til styret. Totalt 24 seksjoner meldte inn behov for kontroll av ett eller flere av sine vinduer. I april ble det gjennomført en kontroll av vinduene av en fagkyndig. Rapporten konkluderer med at 15 vinduer og 1 balkongdør er så dårlig at de ikke lar seg reparere. Det er dermed sameiets ansvar å skifte ut disse. Estimert kostnad er ca. kroner 300 000,-.

Det ble forøvrig bemerket at en rekke vinduer bør byttes, men de faller ikke inn under sameiets ansvar da reparasjon er mulig. Iht. loven er sameiet kun ansvarlig der reparasjon ikke er mulig, vedlikehold og reparasjon er seksjonseier sitt ansvar.

Samme firma/prosjektleder har tidligere i 2024 foretatt en vurdering og beregnet et estimat også for en total utskiftning av alle vinduer i sameiet. Dette er estimert til å koste rundt 6 millioner kroner.

Det understrekes at beløpene som opplyses kun er estimater.

Det legges frem to forslag for årsmøtet.

1. Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak.
(Dette er sameiet uansett lovpålagt å utføre, men styret ønsker det også forankret i vedtak fra årsmøtet).

2. Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkreving.

Styrets innstilling
Styret er av den klare oppfatning at sameiet ikke har mulighet eller økonomi per i dag til å gjennomføre en total utskiftning av vinduene med mindre en total utskiftning finansieres direkte av seksjonseierne.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkalling.

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Balkongene i 41

Dette er en sak som har preget sameiet over mange år. Det ble i fjor hentet inn en ekstern styreleder for og blant annet lede arbeidet med å finne en endelig løsning på denne saken. På denne måten har man fått en upartisk stemme uten egeninteresser i behandling av saken. Styret har engasjert juridisk bistand og det har blitt gjort en svært grundig vurdering av saken. All historikk, tidligere juridiske vurderinger, tilstandsrapporten etc. som var tilgjengelig for styret ble sendt over til advokaten før arbeidet startet.

Advokaten deltar på årsmøtet for å bistå årsmøtet i behandlingen av saken.

Det er på det rene at tidligere styrer og årsmøter ikke har behandlet denne saken riktig. Derfor har det flere tiår senere oppstått utfordringer i forbindelse med plasseringen av ansvaret for balkongene i 41.
En annen siden av saken er hvordan denne saken påvirker naboskapet, men også attraktiviteten til leilighetene på boligmarkedet. Et boligsameie med en økonomisk og juridisk uenighet kan påvirke potensielle kjøpere.

Den juridiske vurderingen og bistanden styret har fått taler for at sameiet er ansvarlig. På bakgrunn av dette vurderer styret det slik at det er sameiets ansvar å gjennomføre samt dekke kostnadene for vedlikeholdet av balkongene.

Styret har etter en grundig behandling av saken vedtatt følgende innstilling under dissens med tre stemmer for og en mot.
Styret innstiller på at sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert under forutsetning av at arbeidet er utført forskriftsmessig. Om ikke det er tilfelle vil kostnaden ikke bli refundert. Refusjon gjelder da kun vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

Det presiseres at dette tiltaket ikke medfører en kapitalinnkalling.

Tiltaket gjennomføres ved at styret innhenter en ny tilstandsrapport over balkongene. Det som fremkommer av behov for reparasjon blir utbedret.

Transaksjon 09222115557548814173 Signert MGV, PTÅH, PCB

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert. Refusjon gjelder da nødvendig vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Boligsameiet tar 50 % av kostnaden og seksjonseierne i 41 tar 50 % av kostnaden for utbedringen av balkongene i 41. Vedtaket er fattet med forbehold om at samtlige seksjoner i 41 samtykker.

Forslaget ble vedtatt

13. Fastsettelse av ordinært honorar for 2024 til 2025

Godtgjørelse for styret for perioden 2024 til 2205 foreslås satt til kr 60 000,- til intern fordeling.
Ekstern styreleder har egen avtale.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret settes til kr 60 000,- til intern fordeling for perioden 2024 til 2025.

Vedtatt.

14. Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025 til 2026

Det har siden ekstraordinært årsmøte i juni 2024 blitt lagt ned et betydelig arbeid fra styret sin side. Det er i all hovedsak ekstern styreleder som har lagt ned svært mange timer i etableringen av ny driftsstruktur og oppfølging av sameiet. Det vises til styrets årsberetning punkt 8. for detaljert redegjørelse over arbeidet.

Ekstern styreleder er valgt frem til 2026. Grunnet større arbeidsmengde enn forventet foreslås det å øke den årlige godtgjørelsen med kr 45 000,-. Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 blir da kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Forslag til vedtak:
Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 til ekstern styreleder er kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal. Forøvrig videreføres oppdragsavtalen inngått i 2024.

Vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Philip Monsen er ikke på valg.
Styremedlem Kjell Johannesen er ikke på valg.

Styremedlem Jørn Yngve Sørum er på valg og tar gjenvalg.
Styremedlem Lasse Riiser Bøtun er på valg og tar gjenvalg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Riiser Bøtun

Jørn Yngve Sørum
Charlotte Elise Thuesen

Følgende stilte til valg:
Lasse Riiser Bøtun
Jørn Yngve Sørum
Charlotte Elise Thuesen

Protokoll ekstraordinært årsmøte
Grav-Terrassen Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte
Tid: 18. juni 2024 kl 18:00
Sted: Eikeli VGS

Konstituering

- 42 seksjoner var representert, 20 var representert ved fullmakter.
- Belmin Keranovic fra forretningsfører Enqvist ble valgt som møteleder og møtereferent. I tillegg møtte Carl Philip Schanke Monsen.
- Innkalling og saksliste ble godkjent. Det ble bemerket at innkallingen burde sendes ut per post, rekommandert, da ikke alle behersker e-post.
- Annie Luplau ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Møtet ble ansett for å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Mistillit til styremedlem Anne Kari Valen. Sak fremmet av styret.**

   Vedtak: **Vedtatt med 22 stemmer for og 15 stemmer mot. 5 stemte blankt.**

2. **Valg av ekstern styreleder.**

Vedtak: Som ekstern styreleder for 2 år velges Carl Philip Schanke Monsen. Oppdragsavtale signeres med styret. Avtalt honorar frem til årsmøte 2025 for styrelederrollen er kr 145 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Philip Monsen	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Lasse Bøtum	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Kjell Johannesen	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jørn Yngve Sørum	valgt i 2023 for 2 år

3. **Balkongene i nr.41.**

   Vedtak: Sak tatt til orientering.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres digitalt.
Møtet ble avsluttet kl. 20:30

Bærum, 18.6.2024

Belmin Keranovic	Annie Luplau
Møteleder og protokollfører	Seksjonseier

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Grav-Terrassen Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte avholdes
Tid: 18. juni 2024 kl 1800
Sted: Eikeli VGS

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Mistillit til styremedlem Anne Kari Valen. Sak fremmet av styret.
2. Valg av ekstern styreleder.
3. Balkongene i nr. 41

Oslo/Bærum, 12. juni 2024
på vegne av styret i Grav-Terrassen Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4504
GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

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:
20. mai 2025 kl. 18:30, Østerås skole, auditoriet.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Velkommen til årsmøte for Grav-Terrassen Boligsameie.
Det skal behandles en rekke saker og styret håper at samtlige seksjonseiere deltar på møte. Det blir servert kaffe og wienerbrød.

Det skal i år velges to nye styremedlemmer. Dagens styremedlemmer stiller til gjenvalg, men styret oppfordrer aktuelle kandidater til å ta kontakt. Styret består i dag av kun menn og kvinnelige kandidater oppfordres særlig til å vise interesse.

I forbindelse med saken om balkongene i 41 vil det delta en advokat fra OBOS på årsmøtet.

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. Branndetektorer i leilighetene
7. Markiseduk
8. Valg av ny revisor
9. Nye vedtekter
10. Endring av punkt i vedtektene
11. Vinduer
12. Balkongene i 41

13. Fastsettelse av ordinært honorar for 2024 til 2025

14. Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025 til 2026

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

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

OBOS v/Geir Vislie ble vedtatt som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/Geir Visle foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport Grav-Terrassen Boligsameie.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 - Grav-terrassen Boligsameie.pdf
3. regnskap Grav-Terrassen Boligsameie1.pdf

Sak 6

Branndetektorer i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir om kort tid installert nye branndetektorer i fellesarealene i sameiet. *Installasjonen er forsinket fordi leverandøren gikk tom for detektorer.* I alle oppganger, kjellere, boder og tekniske rom blir det montert detektor. Ajax systemet er i dag ett av de beste systemene på markedet og er designet for å kunne utvides. Brannvern er svært viktig i et boligsameie. Styret har forhandlet frem et svært fordelaktig tilbud for å få detektorer også inn i leilighetene. I tillegg til to detektorer inkluderer tilbudet også en avstillingsknapp til hver leilighet. Denne kan benyttes ved falsk alarm. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen som detekterer røyk, varme og CO. Pris ferdig montert er ca. kr 4 202,- per leilighet. Detektorene er

vedlikeholdsfrie og har batteri som varer i 10 år. Styret foreslår at prosjektet finansieres direkte av seksjonseier og at beløpet deles på to og legges til fakturaen for felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Tiltaket finansieres via ekstra innbetaling fra sameierne, fordelt på to terminer, august og oktober.

Sak 7

Markiseduk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får med jevne mellomrom forespørsel fra beboere som ønsker å skifte markisduk. Det er i dag ikke vedtatt en fargekode i sameiet og dette fører til en del ulike kombinasjoner på fasaden. For å gjøre dette enklere for alle å forholde seg til i fremtiden foreslår styret at sameiet vedtar en fargekode som gjelder for sameiet. Vedtaket skal ikke ha tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar fargen 407/151 (grå) med rett kappe i front som sameiets nye fargekode for markiser. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder for fremtidig utskiftning.

Vedlegg

4. 407151 Grå.pdf

Sak 8

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens revisor er svært kostbar.
Styret foreslår å skifte revisor til BDO.

Forslag til vedtak

Grav-Terrassen Boligsameie skifter revisor til BDO.

Sak 9

Nye vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak

Grav-Terrassen Boligsameie vedtar de nye vedtektene. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet

Vedlegg

5. Vedtekter Grav-Terrasse Boligsameie .pdf

Sak 10

Endring av punkt i vedtektene

Forslag fremmet av:
Anne Kari Valen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Viser til vedtektene for Gravterrassen som er i strid med eierseksjonsloven og som ikke ble lovlig vedtatt på ordinære årsmøte 15.02.2023. "I blokker hvor balkongene har blitt eller skal utvides/bygges, er det seksjonseierene i den aktuelle blokken som har det fulle økonomiske vedlikeholds- og reparasjonsansvaret for de utvidede/bygde balkonger."

En slik endring av vedtekter krever 2/3 flertall og i tillegg tilslutning fra de seksjoner det gjelder. Det siste foreligger ikke, dermed er ikke vedtektsendringen gyldig og må derfor trekkes ut av vedtektene for Grav-Terrassen.

Styrets innstilling

Styret er enig i at punktet bør fjernes da det er korrekt det forslagsstiller fremmer. Punktet i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra de berørte seksjonene.

Forslag til vedtak

Det omtalte punktet i vedtektene fjernes.

Sak 11

Vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På ordinært årsmøte 16.04.2024 ble det vedtatt å kartlegge tilstanden til vinduene i sameiet.
I mars ble de som hadde behov eller ønske om vurdering av sine vinduer bedt om å melde det inn til styret. Totalt 24 seksjoner meldte inn behov for kontroll av ett eller flere av sine vinduer. I april ble det gjennomført en kontroll av vinduene av en fagkyndig. Rapporten konkluderer med at 15 vinduer og 1 balkongdør er så dårlig at de ikke lar seg reparere. Det er dermed sameiets ansvar å skifte ut disse. Estimert kostnad er ca. kroner 300 000,-.

Det ble forøvrig bemerket at en rekke vinduer bør byttes, men de faller ikke inn under sameiets ansvar da reparasjon er mulig. Iht. loven er sameiet kun ansvarlig der reparasjon ikke er mulig, vedlikehold og reparasjon er seksjonseier sitt ansvar.

Samme firma/prosjektleder har tidligere i 2024 foretatt en vurdering og beregnet et estimat også for en total utskiftning av alle vinduer i sameiet. Dette er estimert til å koste rundt 6 millioner kroner.

Det understrekes at beløpene som opplyses kun er estimater.

Det legges frem to forslag for årsmøtet.
1. Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak. *(Dette er sameiet uansett lovpålagt å utføre, men styret ønsker det også forankret i vedtak fra årsmøtet).*

2. Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkreving.

Styrets innstilling
Styret er av den klare oppfatning at sameiet ikke har mulighet eller økonomi per i dag til å gjennomføre en total utskiftning av vinduene med mindre en total utskiftning finansieres direkte av seksjonseierne.

Forslag til vedtak 1
Sameiet skifter ut vinduene som iht. til rapporten er sameiets ansvar. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

Forslag til vedtak 2
Sameiet skifter ut alle vinduer i sameiet. Tiltaket finansieres via kapitalinnkalling.

Sak 12

Balkongene i 41

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er en sak som har preget sameiet over mange år. Det ble i fjor hentet inn en ekstern styreleder for og blant annet lede arbeidet med å finne en endelig løsning på denne saken. På denne måten har man fått en upartisk

stemme uten egeninteresser i behandling av saken. Styret har engasjert juridisk bistand og det har blitt gjort en svært grundig vurdering av saken. All historikk, tidligere juridiske vurderinger, tilstandsrapporten etc. som var tilgjengelig for styret ble sendt over til advokaten før arbeidet startet.

Advokaten deltar på årsmøtet for å bistå årsmøtet i behandlingen av saken.

Det er på det rene at tidligere styrer og årsmøter ikke har behandlet denne saken riktig. Derfor har det flere tiår senere oppstått utfordringer i forbindelse med plasseringen av ansvaret for balkongene i 41.
En annen siden av saken er hvordan denne saken påvirker naboskapet, men også attraktiviteten til leilighetene på boligmarkedet. Et boligsameie med en økonomisk og juridisk uenighet kan påvirke potensielle kjøpere.

Den juridiske vurderingen og bistanden styret har fått taler for at sameiet er ansvarlig. På bakgrunn av dette vurderer styret det slik at det er sameiets ansvar å gjennomføre samt dekke kostnadene for vedlikeholdet av balkongene.

Styret har etter en grundig behandling av saken vedtatt følgende innstilling under dissens med tre stemmer for og en mot.
Styret innstiller på at sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert under forutsetning av at arbeidet er utført forskriftsmessig. Om ikke det er tilfelle vil kostnaden ikke bli refundert. Refusjon gjelder da kun vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

Det presiseres at dette tiltaket ikke medfører en kapitalinnkalling.

Tiltaket gjennomføres ved at styret innhenter en ny tilstandsrapport over balkongene. Det som fremkommer av behov for reparasjon blir utbedret.

Forslag til vedtak
Sameiet tar opp lån og gjennomfører nødvendig vedlikehold av balkongene i 41. De seksjonseierne som allerede har gjennomført tiltak får dette refundert. Refusjon gjelder da nødvendig vedlikehold og ikke oppgradering/forskjønning.

Sak 13
Fastsettelse av ordinært honorar for 2024 til 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024 til 2205 foreslås satt til kr 60 000,- til intern fordeling.
Ekstern styreleder har egen avtale.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret settes til kr 60 000,- til intern fordeling for perioden 2024 til 2025.

Sak 14

Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025 til 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har siden ekstraordinært årsmøte i juni 2024 blitt lagt ned et betydelig arbeid fra styret sin side. Det er i all hovedsak ekstern styreleder som har lagt ned svært mange timer i etableringen av ny driftsstruktur og oppfølging av sameiet. Det vises til styrets årsberetning punkt 8. for detaljert redegjørelse over arbeidet.

Ekstern styreleder er valgt frem til 2026. Grunnet større arbeidsmengde enn forventet foreslås det å øke den årlige godtgjørelsen med kr 45 000,-. Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 blir da kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Forslag til vedtak

Avtalt honorar for perioden 2025 til 2026 til ekstern styreleder er kr 190 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal. Forøvrig videreføres oppdragsavtalen inngått i 2024.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Philip Monsen er ikke på valg.
Styremedlem Kjell Johannesen er ikke på valg.

Styremedlem Jørn Yngve Sørum er på valg og tar gjenvalg.
Styremedlem Lasse Riiser Bøtun er på valg og tar gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Jørn Yngve Sørum
- Lasse Riiser Bøtun

Grav-Terrassen Boligsameie - Styrets årsberetning for 2024/2025.

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Carl Philip Schanke Monsen
Styremedlemmer:	Kjell Johannesen
	Jørn Yngve Sørum
	Lasse Riiser Bøtun

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Enqvist frem til 31.08.2024, fra og med 01.09.2024 har forretningsfører vært OBOS.
Sameiets revisor er Nitschke AS.

3. Bygninger

Sameiet består av 54 seksjoner.
Grav-Terrassen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489183, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 20/456

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

4. Forsikringer

Sameiet er forsikret hos Tryg Forsikring.

5. Årsoppgave

Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

6. Styremøter

Det er siden ekstraordinært årsmøte i juni 2024 avholdt 8 styremøter hvor en rekke saker har vært behandlet, se redegjørelse om styrets arbeid i pkt 8.
I tillegg er det avholdt møter med Telenor og OBOS Advokater. Utover dette snakker styret sammen ved behov.

7. Overdragelser

Det er i perioden gjennomført 3 overdragelser av leiligheter.

8. Styrets arbeid

Dette er en orientering om sakene styret har gjennomført i året som er gått, samt saker vi jobber med i dag.

Administrativt

For dagens styre har det vært et stort fokus på å få oversikt og status over sameiet, herunder drift og økonomi. Styret har gjennomført bytte til ny forretningsfører (OBOS). Det er opprettet en ny hjemmeside for sameiet, VIBBO, der vi har lagt inn relevant informasjon om sameiet. Styret har fått svært mange positive tilbakemeldinger på dette, og det er gledelig å se at tilnærmet alle beboere nå benytter Vibbo. Styret vil fortsette å utvikle plattformen med nye temaer og aktivt benytte den til å holde sameiet oppdatert. Vi har tatt i bruk styrerommet.no for å følge opp styrearbeidet og alle styrereferat ligger lagret her. I tillegg er det opprettet et filarkiv med dokumentasjon på gjennomførte prosjekt, kontrakter og all annen relevant informasjon. All tilgjengelig informasjon fra de ulike systemene sameiet tidligere har benyttet seg av er nå arkivert i det nye digitale styreverktøyet. Dette har også vært en meget stor jobb og det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet alene.

Økonomi
Sameiets banktjenester er flyttet til OBOS-banken i forbindelse med overgangen til OBOS i september 2024. Sameiet har en svært anstrengt økonomi og har de siste årene gått i minus hensyntatt betjening av gjeld. Kapitalinnkallinger har tidligere løst utfordringen med likviditeten der og da, men dette er ingen god løsning verken på kort eller lang sikt. Svært lave felleskostnader og en vedvarende kraftig prisstigning de siste årene er hovedårsaken til de økonomiske utfordringene. Styret justerer nå sameiets inntekter opp mot driftskostnadene. Da dette medfører en stor økning i felleskostnadene gjøres dette over flere omganger for å unngå store og brå utslag for seksjonseierne. Styret har som mål å etablere en bærekraftig økonomi i sameiet og styrke likviditeten. Dette gjør at vi på sikt forhåpentligvis kan unngå kapitalinnkallinger og også begrense behovet for låneopptak når større vedlikeholdsoppgaver skal utføres.

Ny avtale for Tv og internett
Styret har lagt ned svært mye tid og krefter i forhandlingene av en ny avtale av leveranse av TV og internettjenester. Etter en grundig vurdering valgte vi å gå videre med Telenor. Forhandlingene av ny avtale var krevende og det ble gjennomført mange møter i fjor høst. Via sameiets styreleder har vi forhandlet på vegne av fire sameier som til sammen utgjør 320 leiligheter. Dette medførte at vi kunne presse de ulike tilbyderne både på pris og innhold. Totalt sett er dette en svært ettertraktet avtale for leverandørene og de har derfor strukket seg langt. Installasjonen ble gjennomført i vinter og alle leiligheter fikk helt nytt utstyr. Den nye avtalen inneholder den største grunnpakken Telenor tilbyr så både internetthastighet og tv-tilbud har fått ett kraftig løft.
For Grav-Terrassen Boligsameie sin del medførte også den nye avtalen en omlegging av kostnaden for internett fra seksjonseier til sameiet. Alle kostnader tilknyttet grunnpakken ligger nå inkludert i felleskostnadene.
Besparelsen i den nye avtalen med Telenor vil ikke vises i regnskapet da det er beboerne direkte som har betalt for sine private avtaler, men et konservativt estimat

gir en besparelse på mellom kr 100 000,- og kr 150 000,- per år.

Nullstilling av grøntanlegget
Høstens store prosjekt for Grav-Terrassen Boligsameie var nullstilling av grøntanlegget. Busker hadde fått vokse fritt i mange år og det var nødvendig å gå kraftig til verks. I over to uker hadde vi anleggsgartnere som luket, stelte og beskjærte bed og busker hos oss. I tillegg til at fasadene ser bedre ut var dette også en direkte anbefaling fra skadedyrfirma.

Balkongene i 41
Styret har etter oppdrag fra ekstraordinært årsmøte i 2024 arbeidet mye med denne saken. Styrets innstilling legges frem som egen sak til årsmøtets behandling.

Arbeidet har tatt lang tid og det har vært ekstra krevende da saken går langt tilbake i tid og bærer preg av en rekke saksbehandlingsfeil, men styret har med bistand fra advokat nøstet opp i saken og landet en innstilling vi mener er riktig.

I forbindelse med styrets oppstart av arbeidet ble styret i fjor høst kontakt av en advokat på veiene av noen seksjonseiere i sameiet. I et langt og til tider skarpt formulert brev ble styret informert om en rekke konsekvenser ulike konklusjoner i saken ville få for styret og sameiet. Det ble blant annet nevnt at styret risikerte å få et søksmål rettet mot seg. Dette er en svært uheldig måte å tilnærme seg en sak på og styret opplevde dette svært lite konstruktivt. Ekstra spesielt var det å få en slik henvendelse da sameiet nettopp hadde innhentet en ekstern styreleder for å arbeide med denne saken. Henvendelsen som i utgangspunktet var basert på en misforståelse og som enkelt kunne vært avklart ved å ta direkte kontakt med styret ble svart ut av styrets advokat og saken ble avsluttet. Dette medførte allikevel at styret måtte bruke mye unødvendig tid på saken og det kostet sameiet unødvendig advokatkroner. Dette nevnes i styrets årsberetning da styret måtte bruke en god del tid på dette, samt at det kostet sameiet en del kroner i kostnad til advokat. Styret har lagt denne saken bak seg og ønsker ikke noen videre diskusjon rundt dette.

Vinduer
Det er gjennomført kontroll av innmeldte vinduer i sameiet av eksternt firma. Det ble avdekket 15 vinduer og en balkongdør som må skiftes ut og som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Dette er sameiet lovpålagt å gjennomføre. Styret ønsker låneopptaket forankret i et årsmøtevedtak og legger derfor saken frem for årsmøtet. Som alternativ fremmes også forslag om en total utskiftning.

Nytt brannvarslingsanlegg
Det blir nå montert et nytt moderne brannvarslingsanlegg i fellesarealene og tekniske rom. Installasjonen skulle skje i vinter, men ble forsinket fordi leverandøren gikk tom for brannvarslere. Det nye systemet heter Ajax og er et testvinnende brannvarslingsanlegg. Ajax oppfyller standardene EN 14604 og EN 50291. Det er i

tillegg godkjent iht. TEK17. Dette vil øke brannsikkerheten betydelig i sameiet vårt. Som det fremkommer av agendaen til årets årsmøte legger styret frem forslag om å inkludere leilighetene i sameiet og dermed oppnå et komplett sentralt brannvarslingsanlegg for sameiet.

Nye vedtekter
Sameiets vedtekter er revidert med forretningsfører slik at innhold og språk er oppdatert iht. dagens lover og regler. *Vedtektene legges frem som egen sak på årsmøte.*

Øvrige saker - *Listen er ikke uttømmende:*

- Det er sendt ut informasjon til seksjonseiere om Vibbo – ny hjemmeside
- Sameiet er nå registrert i foretaksregisteret og oppdatert i Brønnøysundregisteret
- Oppdatert boligselskapets opplysninger i offentlige register
- Lagt inn digitalløsning for bestilling av nøkler i Vibbo
- Kjøpt inn nye sykkelstativ til alle oppgangene
- Gjennomført kontroll av innmeldte vinduer i sameiet, saken legges frem for årsmøtet til behandling.
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg
- Fulgt opp diverse feil med låser sammen med låsesmed
- Styret har tatt i bruk HMS-verktøyet på styrerommet.no og satt oppfølging av styrets HMS arbeid i system
- Det utarbeides nå et årshjul så oppfølging av løpende oppgaver og serviceavtaler skal bli enkelt å følge opp i fremtiden
- Byttet navn på en rekke ringeklokker
- Skiftet forsikringsselskap til Tryg Forsikring
- Forhandlet fram ny forsikringsavtale
- Installert mobilnøkkel på alle oppgangsdører
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg
- Informasjon og meldinger er løpende lagt ut på sameiets nyhetssider
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo
- Opprettet budsjett for 2025 sammen med forretningsfører
- Forberedelser til årsmøtet 2025
- Det er installert nye dørpumper til flere oppgangsdører.
- Organisert dugnader
- Kjøpt inn ny vimpel
- Organisert julemarkering og kjøpt inn julelys
- Det er gjennomført service og skiftet en ekspansjonstank på varmeanlegget.
- Det har blitt gjennomført befaring av sameiets grøntområder sammen med ABVK
- Det opprettes i 2025 årlig SKAN godkjenning av lekeplassen
- Bestilt måking og grusing etter behov i vinter

Oppgaver vi jobber med

- Gjennomgang og reforhandling av alle avtaler. Da overgangen fra Enqvist, samt at andre prosjekter har krevd mye mer innsats enn først forutsett, er vi ikke kommet igjennom alle avtalene enda. Dette arbeidet er det som mål å ha ferdig ila. 2025.
- Kartlegge teknisk tilstand for sameiet – på bakgrunn av analysen utarbeides det en vedlikeholdsplan for årene fremover
- Kartlegging av alle parkeringsplasser tilknyttet sameiet
- Ladepunkt for elbiler
- Oppdatering og videreutvikling av styrerommet og Vibbo
- Oppgradere uteområdene

9. Diverse.

Styret minner om at informasjon fra styret samt årsmøtepapirer og referat vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig. Her må også alle medboere og eventuelle leietakere registreres, dette gjøres av seksjonseier.

E-post til styret er: gravterrassenbs@styrerommet.no
Styret tilstreber å lese all e-post hver dag. All e-post besvares fortløpende og arkiveres i mapper etter tema. Det samme gjelder meldinger på Vibbo. En viktig grunn til å ha felles e-post som kommunikasjonskanal er dokumentasjon på styrets arbeid samt informasjonsflyt i styret, så alle er oppdatert om pågående saker. Direkte telefonkontakt til styremedlemmer skal derfor unngås i størst mulig grad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført til konto for egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Vann- og avløpsavgiften økes.

Lån
Grav-Terrassen Boligsameie har lån i DNB.
For opplysninger om lånet henvises det til note i regnskapet.
Avdrag er ikke hensyntatt i budsjettert resultat.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Det vises også til styrets redegjørelse under punktet økonomi i beretningen.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG med polisenummer 3340263. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til sameiermøtet i Grav-terrassen Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Grav-terrassen Boligsameie som viser et overskudd på kr 147 439. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Lysaker, 30. april 2025
NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor

GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 489 183, KUNDENR. 4504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 320 165	1 990 920	1 990 920	2 590 000
Ladeinntekter EL-bil		22 167	0	0	0
Andre inntekter		0	328 495	47 600	57 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 342 332**	**2 319 415**	**2 038 520**	**2 647 900**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 074	-15 510	-15 510	-35 500
Styrehonorar	4	-248 750	-110 000	-110 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-44 450	-25 250	-25 000	-33 000
Forretningsførerhonorar		-128 165	-117 490	-112 056	-98 500
Konsulenthonorar	6	-47 501	0	0	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-222 140	-211 113	-636 000	-312 000
Forsikringer		-132 998	-112 096	-105 100	-175 000
Festeavgift		-21 526	0	0	-22 000
Kommunale avgifter	8	-667 999	-570 305	-570 100	-745 000
Energi/fyring		-54 399	0	0	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 752	-133 811	-133 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-403 555	-504 443	-493 500	-428 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 146 309**	**-1 800 018**	**-2 200 266**	**-2 454 000**
DRIFTSRESULTAT		**196 024**	**519 397**	**-161 746**	**193 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 163	1 101	0	0
Finanskostnader	11	-52 748	-59 956	0	-38 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-48 584**	**-58 854**	**0**	**-38 000**
ÅRSRESULTAT		**147 439**	**460 544**	**-161 746**	**155 900**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 147 439

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 489 183, KUNDENR. 4504

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	54 000	54 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 000**	**54 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		9 409	27 148
Restanser felleskostnader/kundefordringer		63 527	14 096
Forskuddsbetalte kostnader		71 979	143 502
Andre kortsiktige fordringer	13	56 572	0
Bankinnskudd		0	1 133 675
Driftskonto OBOS-banken		1 128 258	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		36 975	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 366 720**	**1 318 422**
SUM EIENDELER		**1 420 720**	**1 372 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	540 010	392 571
SUM EGENKAPITAL		**540 010**	**392 571**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	511 255	792 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		**511 255**	**792 152**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 613	60 579
Leverandørgjeld		116 244	30 004
Skyldige offentlige avgifter	16	52 309	0
Påløpte renter		11 134	0
Påløpte avdrag		58 289	0
Energiavregning	17	38 847	13 770
Annen kortsiktig gjeld	18	52 019	83 346
SUM KORTSIKTIG GJELD		**369 455**	**187 699**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 420 720**	**1 372 422**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Grav-Terrassen Boligsameie

Carl Philip Schanke Monsen Kjell Johannesen Jørn Yngve Sørum

Lasse Riiser Bøtun

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader krevet inn av tidl. forretningsfører	1 327 280
Felleskostnader	663 640
Lånekostnad 1 krevet inn av tidl. forretningsfører	187 284
Lånekostnad I (Adm-avtale)	94 904
Parkering	37 600
Strømuttak	8 800
Garasje	3 800
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale - avregning 31.12)	-3 143
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 320 165**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 074
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 074**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 248 750.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.
Det er i tillegg betalt honorar med kr 18 075 for annen bistand fra revisor.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 063
Andre konsulenthonorarer	-24 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 501**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 329
Drift/vedlikehold elektro	-17 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 864
Kostnader dugnader	-5 961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-222 140**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-179 518
Renovasjonsavgift	-114 165
Kommunale avgifter	-374 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-667 999**

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 666
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 346
Annen leiekostnad	26 184
Annet driftsmateriale	-78
Vaktmestertjenester	-152 864
Renhold ved firmaer	-136 159
Snørydding	-75 804
Andre fremmede tjenester	-12 330
Andre kontorkostnader	-3 904
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-8 757
Øreavrunding	37
Velferdskostnader	-4 764
Tap på fordringer,	-8 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-403 555**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 122
Andre renteinntekter	1 041
SUM FINANSINNTEKTER	**4 163**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-52 622
Renter på leverandørgjeld	-125
SUM FINANSKOSTNADER	**-52 748**

NOTE: 12
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	54 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**54 000**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	56 572
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**56 572**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Det har ikke vært innfrielser på lånet i 2024. Det vises for øvrig til prinsippendringen i 2023.

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,95 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2015	-2 550 000	
Nedbetalt tidligere	1 757 848	
Nedbetalt i år	280 897	
		-511 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-511 255**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-36 975
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 334
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-52 309**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-167 592
SUM INNTEKTER	**-167 592**

KOSTNADER

Strøm	116 828
SUM KOSTNADER	**116 828**

Uoppgjorte avregninger	11 916
SUM ENERGIAVREGNING	**-38 847**

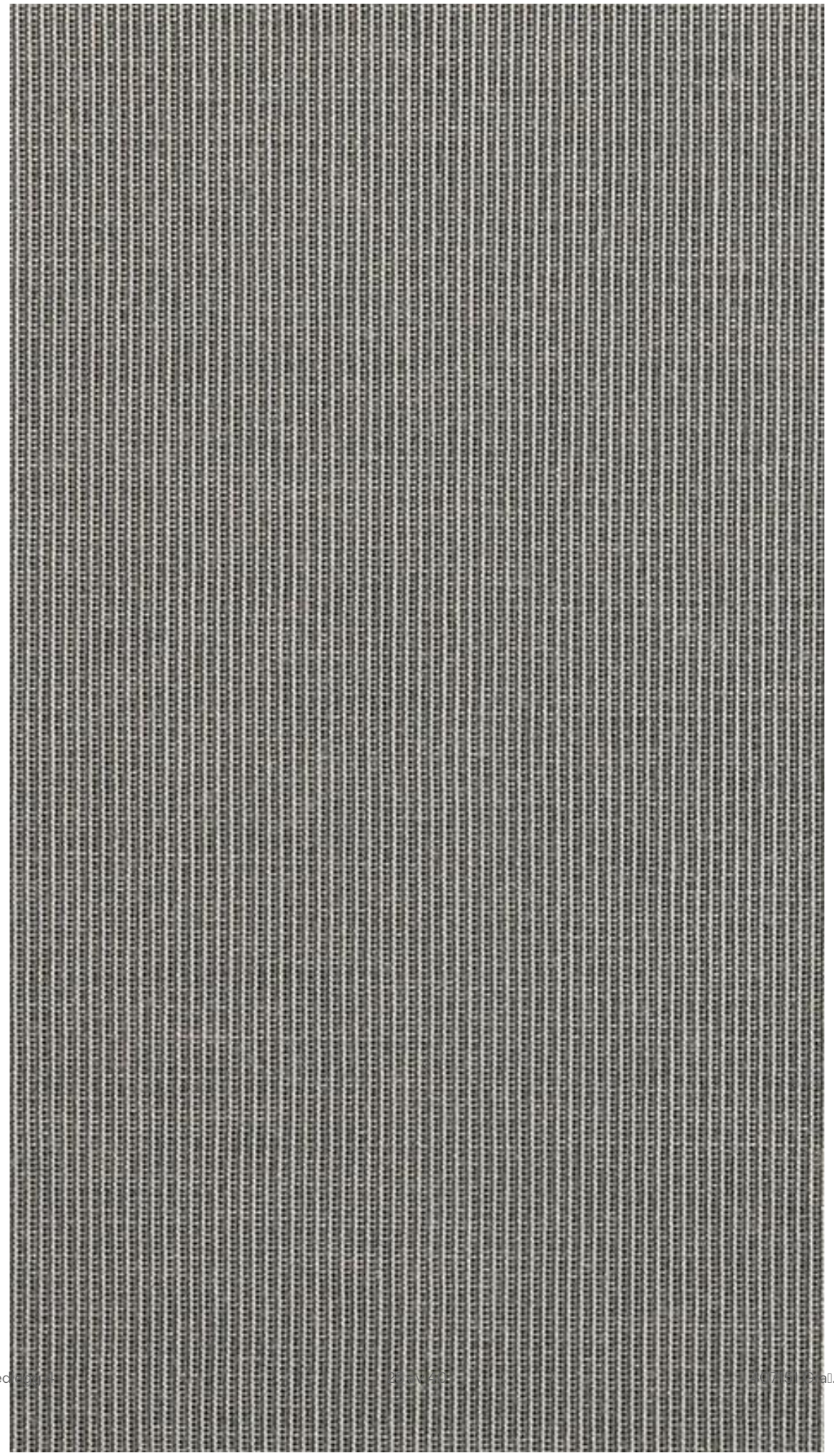
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

IN-adm avregning	-3 143
Annen påløpt kostnad	-48 876
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-52 019**

Transaksjon 09222115557545538300 Signert SCPSM, SKJ, SJYS, SLRB



Ved [illegible] pdf

S 4504 Grav-Terrasse Boligsameie

V E D T E K T E R

for

Grav-Terrasse Boligsameie org. nr. 975 489 183

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 20.05.2025 og erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Grav-Terrasse Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5.12.1984

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 20, bnr. 456 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Seksjonseier med eierandel i bygninger med festerett til grunn i gnr. 20, bnr. 456 i Bærum, til hvis andel det er knyttet enerett til bruk av bolig, er medlemmer av sameiet. Ingen kan være seksjonseier uten samtidig å være aksjonær i Grav – Terrassen AS som er det selskapet som fester sameiets tomtegrunn.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer på grunnlag av følgende antall kvadratmeter i den enkelte bruksenhet i forhold til det totale antall kvadratmeter

Type seksjon:	Antall:	Beliggende i:	Størrelse:	Sum størrelse:
Endeseksjoner	6	nr. 41	110 kvm.	660 kvm.
Endeseksjoner	10	nr. 39c og 43	90 kvm.	900 kvm.
Midtseksjoner	28	nr. 39 og 43	85 kvm.	2380 kvm.
Endeseksjoner	4	nr. 39a	85 kvm.	340 kvm.
Midtseksjoner	6	nr. 41	86 kvm.	516 kvm.
TOTALT	54			4796 kvm.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Utleier er ansvarlig for at leietaker er kjent med husordensreglene og vaskeinstruksen.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se forutsetninger om dyrehold fastsatt i husordensreglene.

4. Garasje og parkeringsplasser

4-1 Garasje og parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Grav-terrassen boligsameie har to garasjebygg utskilt fra sameiet, fordelt på 10 garasjer i hvert bygg. Garasjeandeler i garasjebyggene vil bare kunne eies av seksjonseiere i boligsameiet, organisert i hvert sitt garasjesameie. Garasjesameiene er underlagt de samme vedtekter som ligger til grunn for boligsameiet.

Garasjesameiene betaler en årlig festeavgift for leie av grunn fra boligsameiet, samt en fastsatt andel av boligsameiets fellesutgifter, så som strøm, forsikringer etc. Garasjesameiene er forpliktet til å holde garasjebyggene i tilfredsstillende stand. Hver andelshaver plikter å bidra med hver sin andel av de økonomiske og administrative forpliktelser som måtte påløpe.

All utleie skal meldes skriftlig til styret.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-? Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Styret kan beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det innbetales et akontobeløp hver måned til dekning av kostnader til oppvarming. Faktisk forbruk for hver seksjon avregnes en gang per år.

Det innbetales videre en årlig avgift for strømuttak i kjellerbod og for biloppstillingsplass.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvang.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 4504 **Selskapsnavn:** GRAV-TERRASSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 456, Seksjonsnr 52	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bispeveien 43 B, gatenr 1531	**Grunnkrets:**	518	Hosle sør 18
(fra bruksenhet)	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	85/4 796
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 643,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/456	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/456/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/43	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/54	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/456	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/456/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/43	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/456/0/54	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bispeveien 43 B	H0302	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 045,0	Igangset.till.:	23.04.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	2 045,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.09.1958
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	6698611			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			473,0		473,0				
H01	6		524,0		524,0				
H02	6		524,0		524,0				
H03	6		524,0		524,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



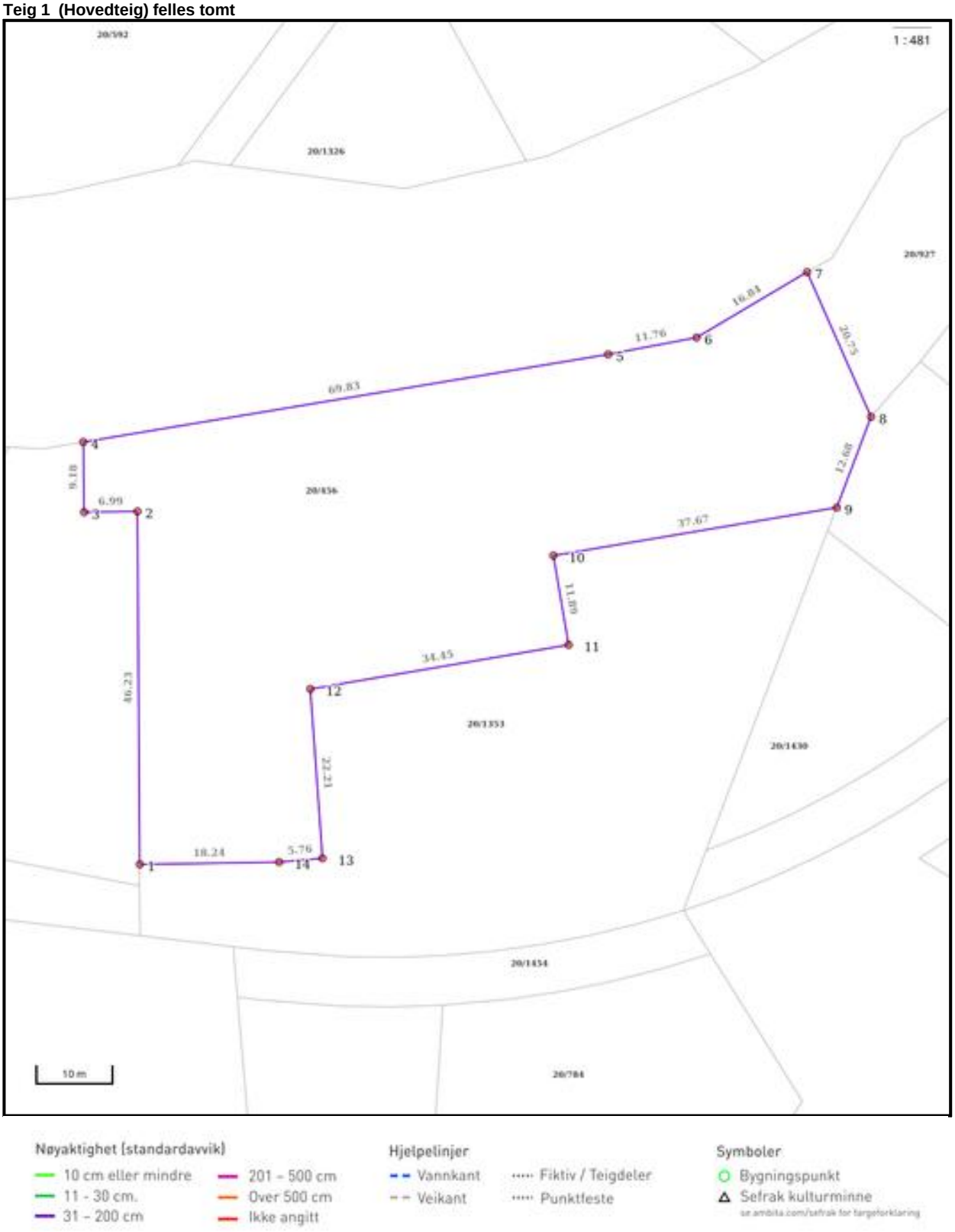
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 3 643,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 272,72	589 287,42	46,23m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 318,73	589 282,87	6,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 318,06	589 275,91	9,18m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 327,20	589 275,03	69,83m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 344,90	589 342,58	11,76m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 348,14	589 353,88	16,84m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 357,99	589 367,54	20,75m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 339,84	589 377,60	12,68m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 327,63	589 374,19	37,67m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 317,96	589 337,78	11,89m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 306,48	589 340,86	34,45m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 297,60	589 307,57	22,21m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 275,69	589 311,23	5,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 274,66	589 305,56	18,24m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 29.12.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Bispeveien 43B, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 643 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1950002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950002)
Navn	GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.02.1951	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24443/7100765.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 643 m^2
	Formål	Bolig/Forretning

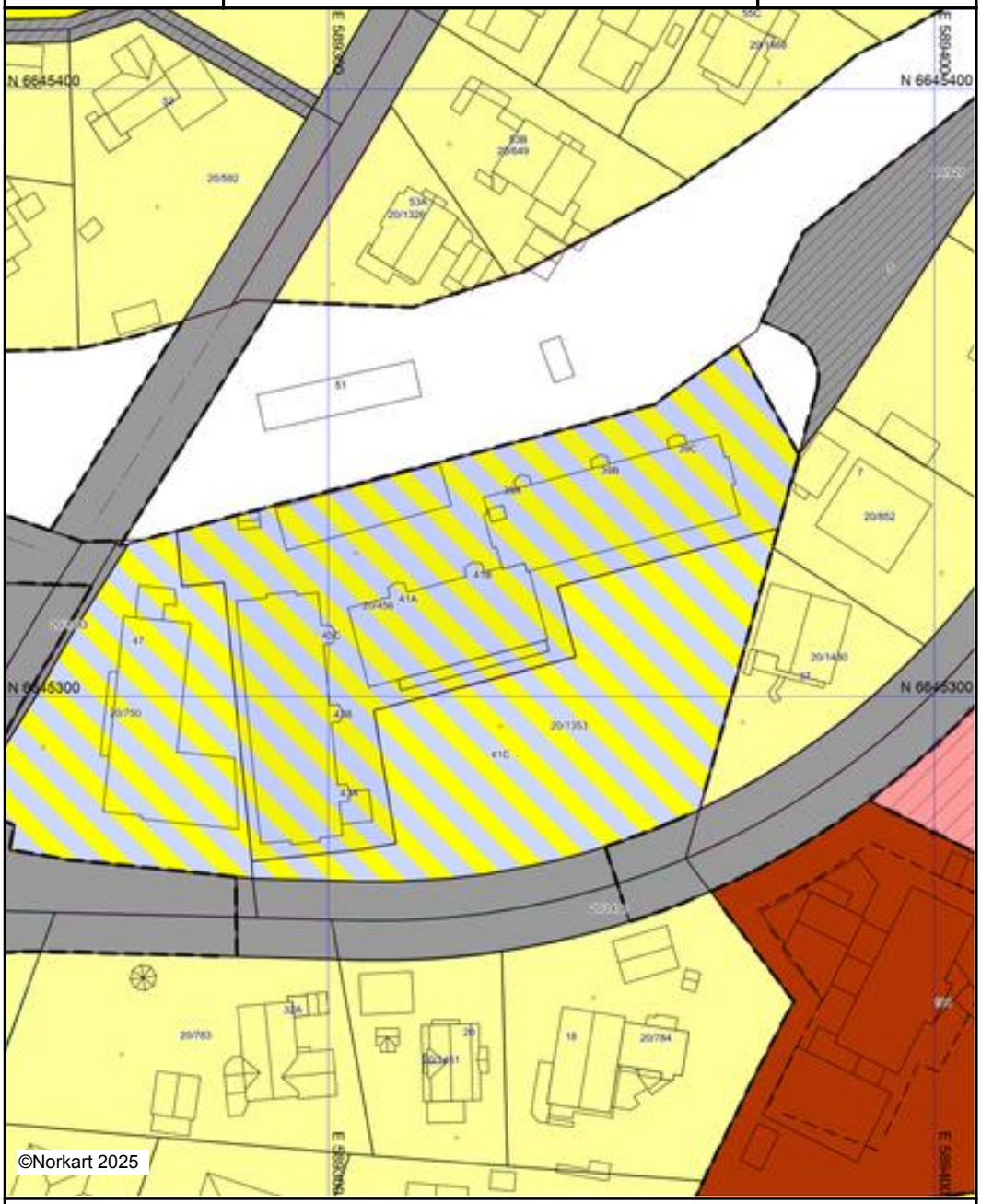
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/456/0/52
Adresse: Bispeveien 43B
Dato: 29.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



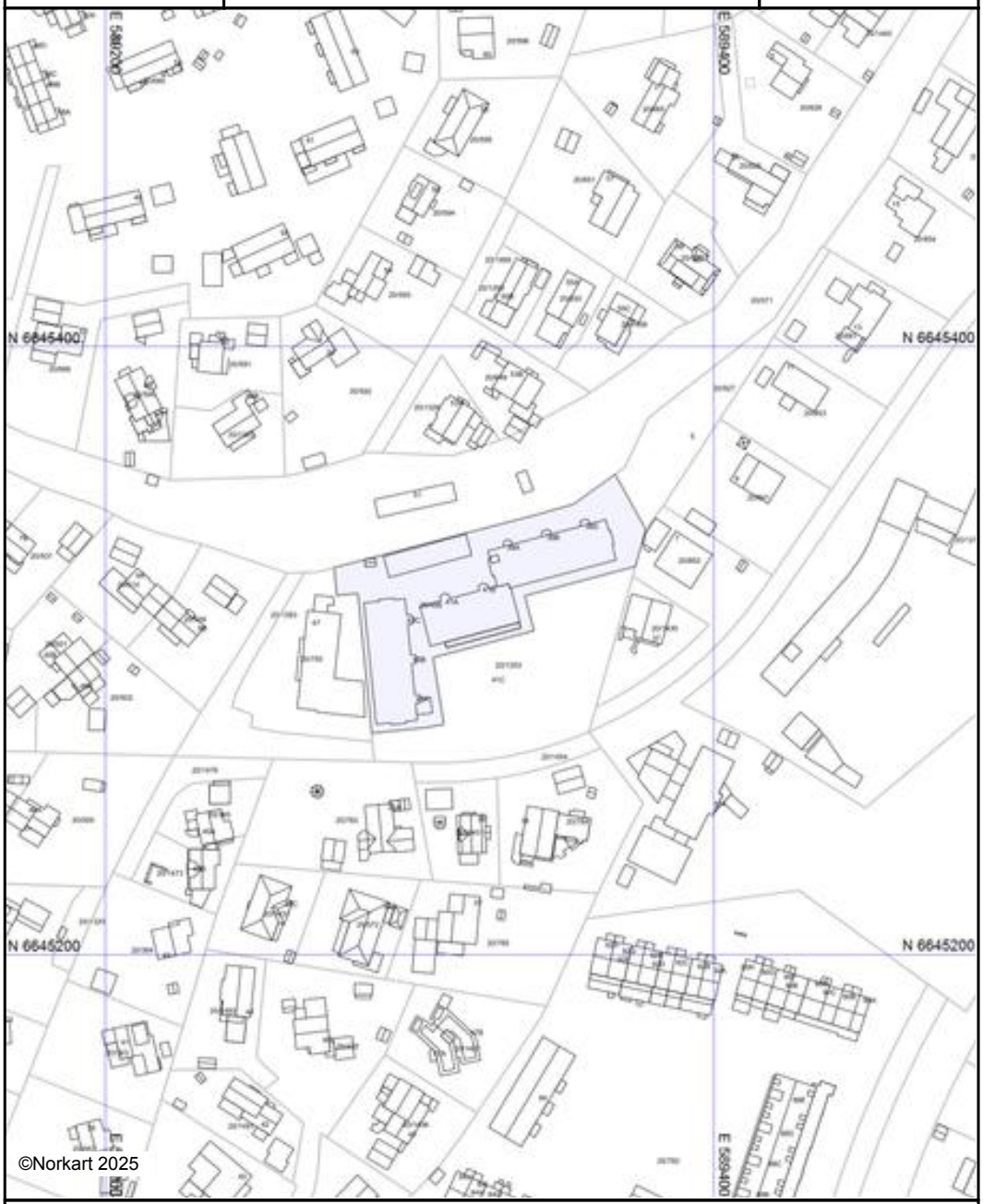
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/456/0/52
Adresse: Bispeveien 43B
Utskriftsdato: 29.12.2025
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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 20/456/0/52
Adresse: Bispeveien 43B
Dato: 29.12.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

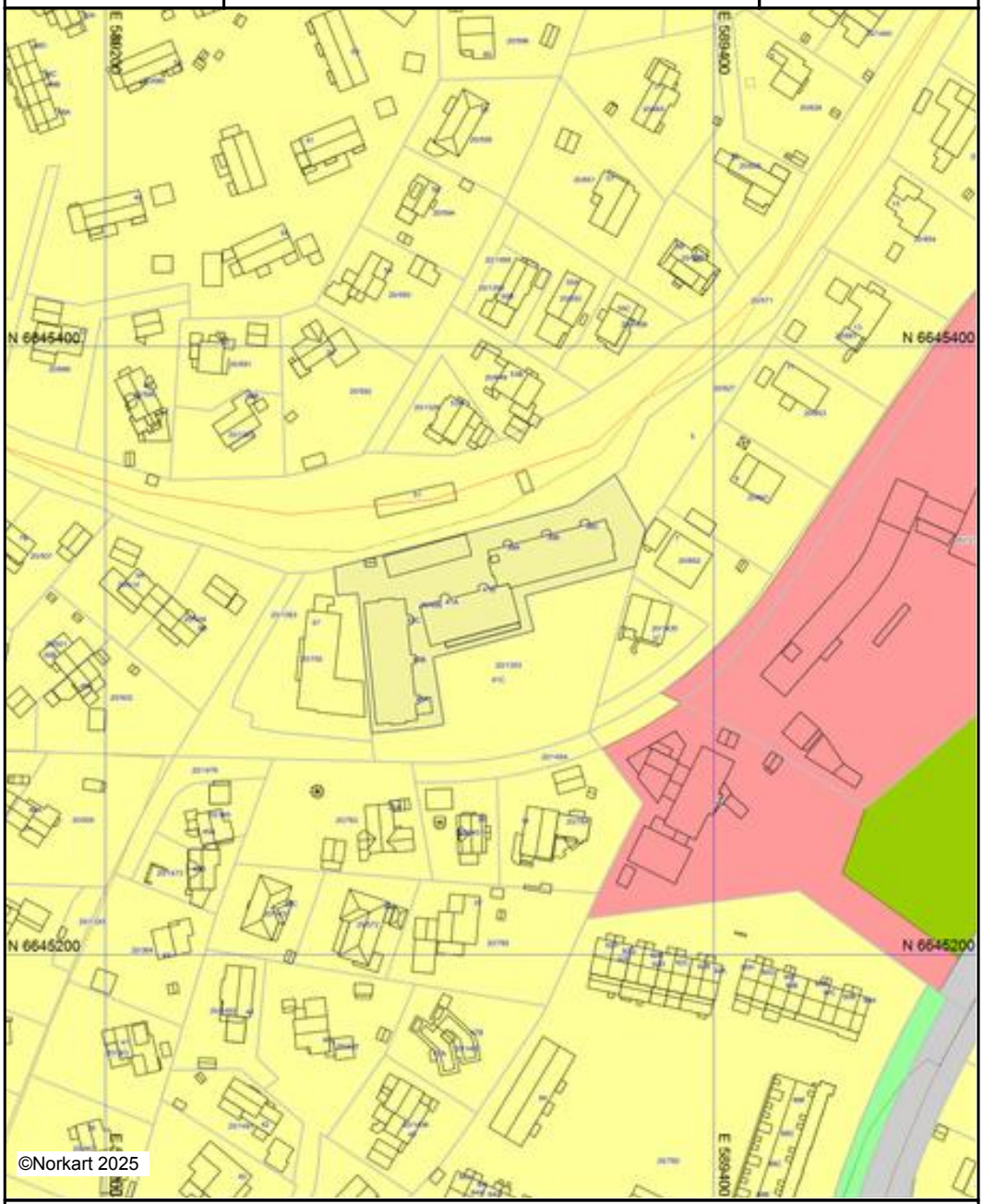
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/456/0/52
Adresse: Bispeveien 43B
Utskriftsdato: 29.12.2025
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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 29.12.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse:	Bispeveien 43B, 1362 HOSLE								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Grav-terrassen Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 29.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	20	**Bnr**	456	**Fnr**	0	**Snr**	52
Adresse	Bispeveien 43 B, 1362 HOSLE						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1956/807	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1958/633	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1985/449	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1986/1641	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1992/1152	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

2102080009BK0644768

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

GRAVTERRASSEN BOLIGSAMEIE,
BISPEVEIEN 43 B

1347 HOSLE

BERGERSEN BERG, EINAR

HAMANGSKOGEN 101
1300 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Jnr. 92-1152

Adresse: BISPEVEIEN 39,41,43

Gnr: 20 Bnr: 456

Ferdigbesiktigelse avholdt:	4.november 1992
Arbeidets art:	FASADEREHABILITERING/BLOKKER
Byggherre: V/BERGERSEN	GRAVTERRASSEN BOLIGSAMEIE,
Anmelder:	KLØVE K.AS SIV.ING., V/ARNTZEN
Ansvarshavende:	BERG, EINAR

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

Sandvika, 5/11-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

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

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

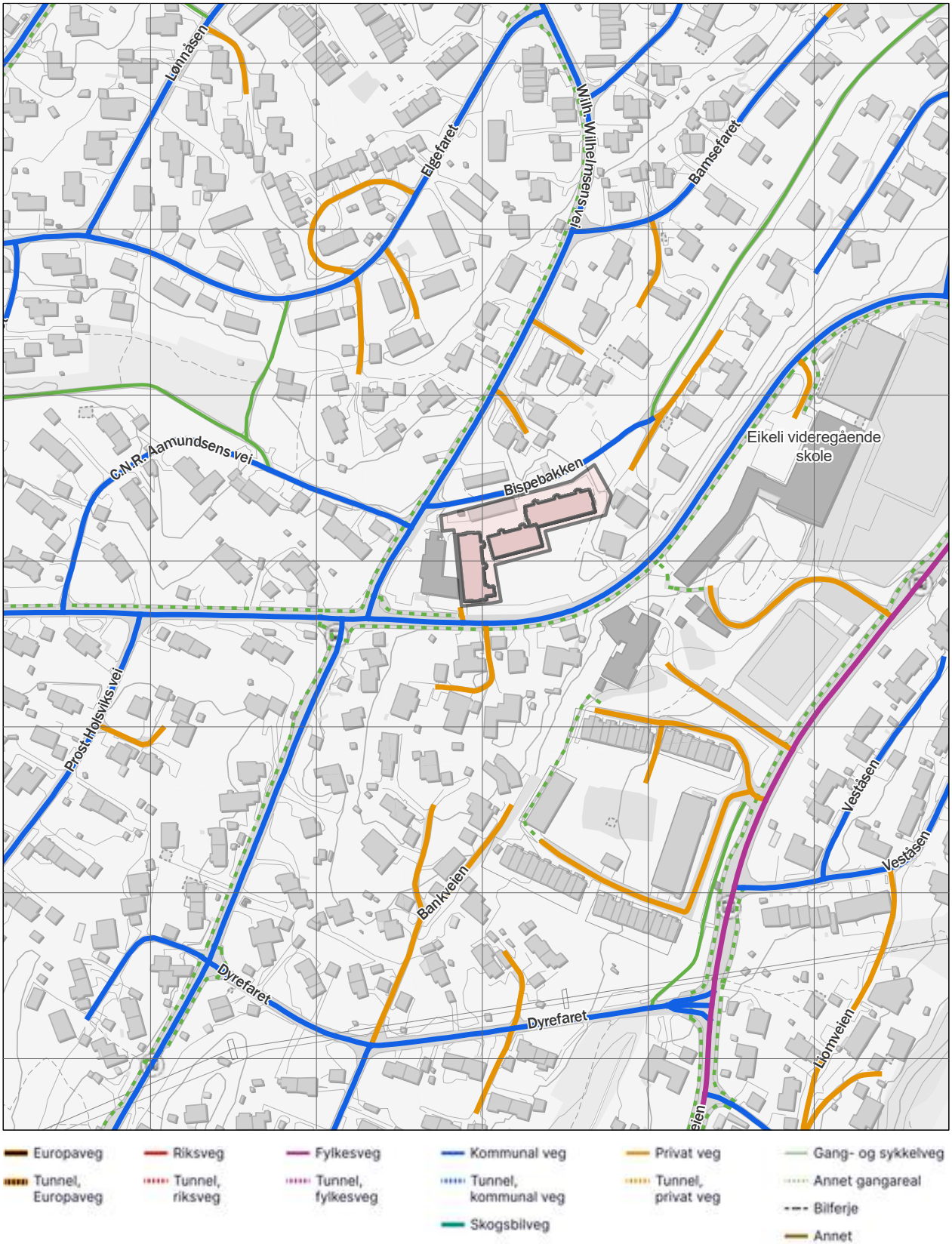
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/456/0/52
Adresse: Bispeveien 43B, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/12/2025



Utskriftsdato: 29.12.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Bispeveien 43B, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	238 338,74 kr
Renovasjon	210 841,03 kr
Vann	192 504,31 kr
Sum	**641 684,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	54 stk	4845.44	1/1	0 %	261 653,64 kr
Vann etter areal	15%	4889 m2	41.64	1/1	0 %	203 585,29 kr
Avløp etter areal	15%	4889 m2	48.67	1/1	0 %	237 937,85 kr
					Sum	**703 176,78 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/456		
Utskriftsdato	29.12.2025	**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

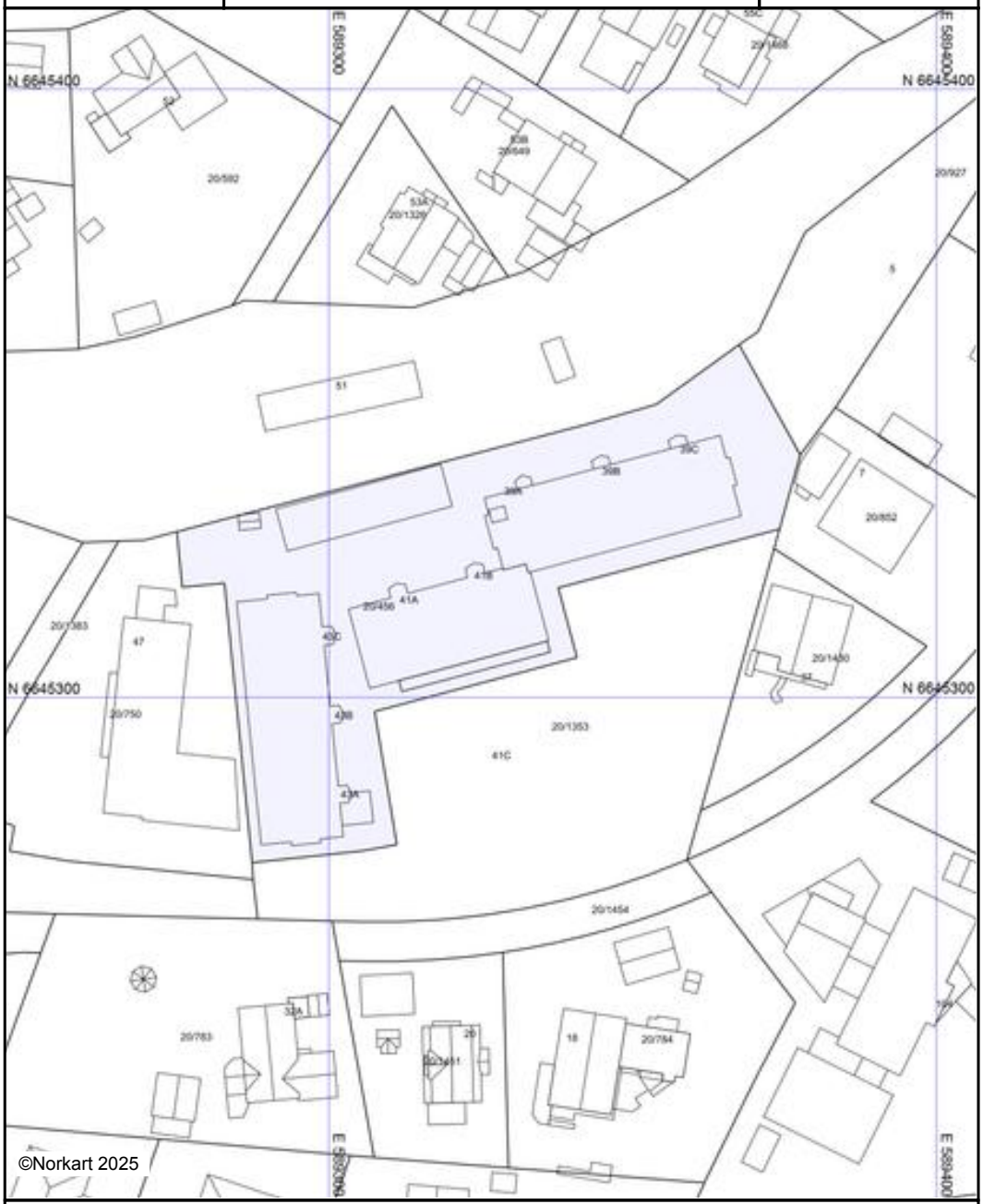
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/456/0/52
Adresse: Bispeveien 43B
Utskriftsdato: 29.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 29.12.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Bispeveien 43B, 1362 HOSLE								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.12.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Bispeveien 43B, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

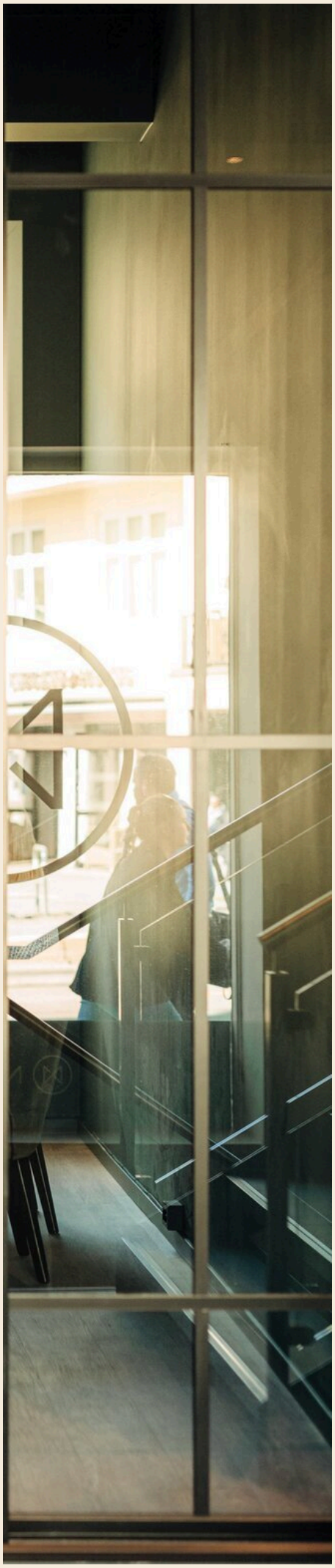
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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.

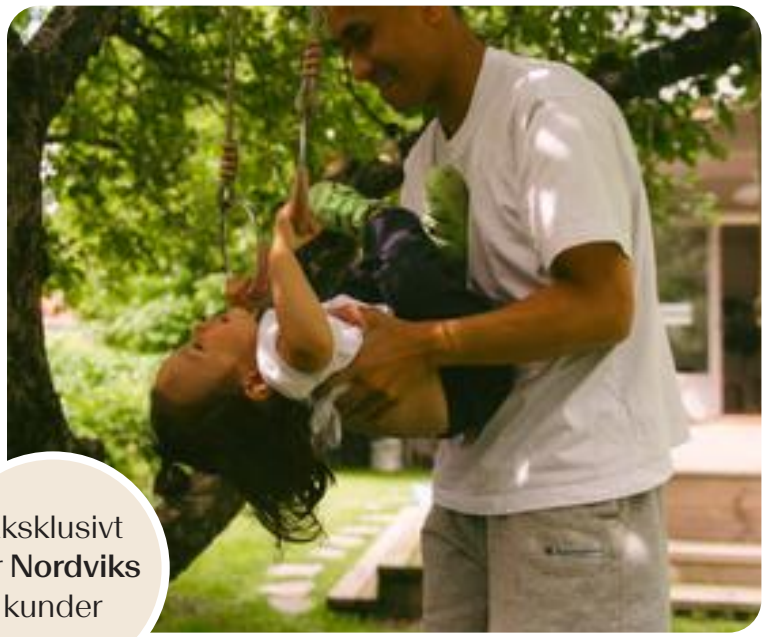


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0411/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bispeveien 43B 1362 HOSLE
Matrikkel: Gnr 20, bnr 456, snr 52 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Runa Røhmer Moen
Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455

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