

Michelets vei 32A



Velkommen til

Michelets vei 32A



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Strand/Stabekk

Lys 3-roms m/balkong | Sentralt og nære sjøen | Solrikt | Barnevennlig | utsikt | p.plass m/lader| Fyring/varmtvann inkl

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	99 168,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	4 863 006,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 992,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1961
Telefon	918 98 488
E-post	g.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og gjennomgående 3-roms med meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet nære sjøen. Leiligheten ligger skjermet til i et stille område. Den har balkong med noe sjøutsikt og med kort vei til sjøen. Praktisk planløsning med 2 soverom, funksjonelt kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong. Gangavstand til barnehager, skoler og off. kommunikasjon. Nært til servicetilbud, badestrender og fine rekreasjons- og turmuligheter langs sjøen og på Fornebu

- Flott beliggenhet med nærhet til sjøen og Fornebu
- Romslig og arealeffektiv 3-roms
- Lys og gjennomgående planløsning
- Store vindusflater i stue, godt med lys
- Solrik balkong med hyggelig utsyn
- Kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Fyring, varmtvann, TV/internett inkl
- Biloppstillingsplass m/lader
- 2 boder, sykkelbod, vaskekjeller

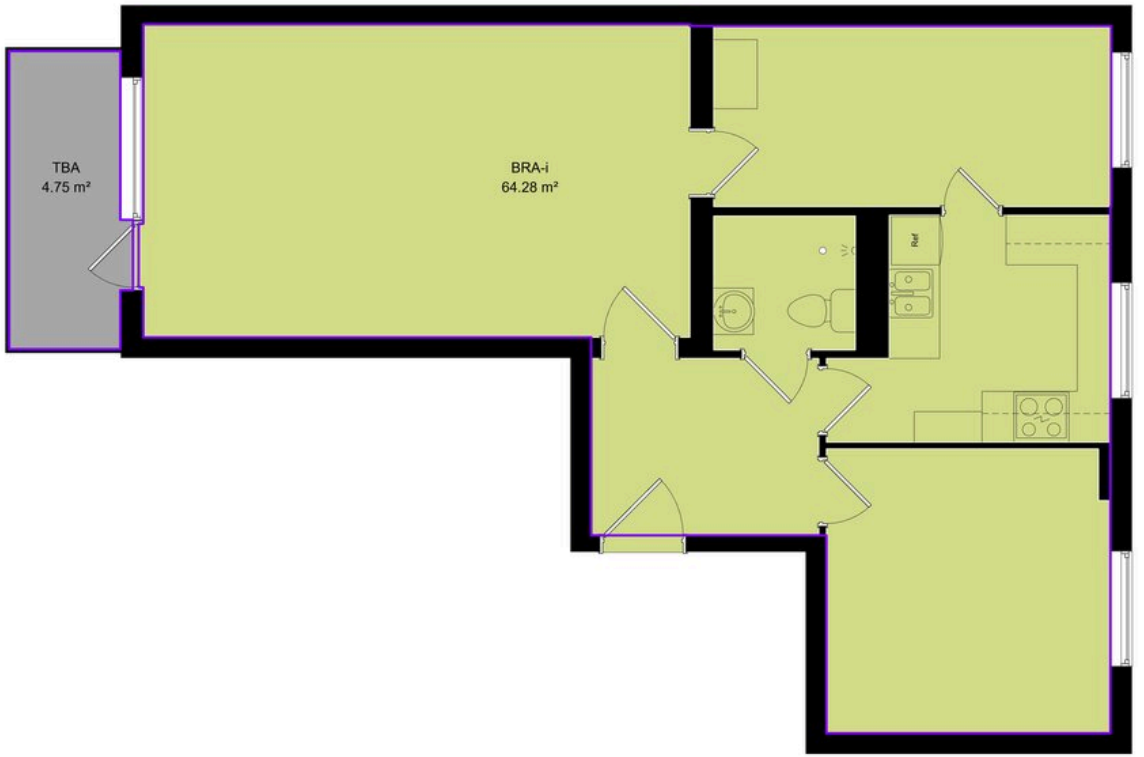
Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. 2 boder
Total BRA: 6 kvm.



Michelets vei 32A

1.Etasje

Internt bruksareal (BRA-i)	64.28m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	4.75m²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	64.28m²
P-rom	64.28m²
S-rom	

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D










FOREVER




WHITE STONE





























Informasjon

Michelets vei 32A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0288/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Hanne Merete Tronsen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
99 168,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 849 168,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 863 006,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 872 306,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 6 kvm. 2 boder
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i høy første etasje i lavblokk over to etasjer pluss sokkeletasje. Den inneholder entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca 5 kvm. I tillegg disponerer leiligheten 2 boder i kjeller, pluss felles vaskekjeller og sykkelbod.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Saltak i trekonstruksjon, tekket med Decra metalltakstein. Bygget er oppført i mur/betong med pusset 25 cm Lecavegg. På begge soverom og på kjøkken er det malte trevinduer med tolags isolerglass fra nyere dato. For øvrige rom i leiligheten er det malte trevinduer med tolags isolerglass fra 1988.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren viser liten slitasje. Fra stuen er det adkomst til balkong via heve-/senke-balkongdør med tolags isolerglass. Balkongen er sørøstvendt, overbygget og har utsikt mot det gamle flytårnet på Fornebu. Rekkverket er i metall.
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Bodene er plassert på støpt dekke, fremstår tørre og i god stand, og er merket "102".
I tillegg stiller sameiet fellesrom til disposisjon for seksjonseiere i henhold til vedtekter og regler. Dette omfatter blant annet felles vaskerom, sykkelbod og utebod ved inngangspartiet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater
Det er teppe i entré, 3-stavs parkett i stue og på begge soverom, samt laminat på kjøkken. Badet har flislagt gulv. Veggene i oppholdsrommene er malte, noen med strie. På badet er veggene flislagt. Takene er slette og malte. 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. overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Vurdering av avvik • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstanden settes til TG2 på overflatene, da det er enkelte merker i parketten, noe knirk og sår på veggene som vurderes å være over normal slitasje. Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av boligen.

- Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2004/2005, med kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat, og det er topplimt metallvask. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Gulvet har laminat med noe ujevnhet. Veggene er slette og malte, mens taket er slett og malt, med taklampe som lyskilde. (Lysstoffrøret over vasken har gått ut av produksjon.)
Følgende hvitevarer er installert: Komfyr med steketopp fra Gorenje (Komfyrdøren er litt løst i festet) Oppvaskmaskin fra IKEA, Kombiskap fra Husqvarna, Avtrekksvifte fra IKEA Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere

vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Vurdering av avvik • Det er påvist at overflater har noe skader. Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak

- Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Badet har murvegger på samtlige sider, og det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking for kontroll av konstruksjonen. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og skal ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke kontrollert.

- Vinduer stue
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.
Vurdering av avvik • Det er avvik: Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder.
Konsekvens/tiltak • Tiltak: Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

- Avløpsrør
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Vurdering av avvik • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

- Vannledninger
Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i fellesarealet. Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal. Vurdering av avvik • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Varmesentral
Boligen har oppvarming via fjernvarme, med radiatorer i enheten.
Fjernvarmeanlegget ble tilkoblet i 2006.
Vurdering av avvik • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak • Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
Tilstandsgrad 2 settes da det ikke er oppgitt service på anlegget de senere år samt at radiatoren i stua mangler reguleringsknapp.

- Elektrisk anlegg
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Det foreligger ikke 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)

- Radon
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko. Vurdering av avvik • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak • Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stuen har utgang til en sørøstvendt, overbygget balkong som har utsikt mot det gamle flytårnet på Fornebu og Holtekilen. Balkongen har rekkverk i metall som måler 81 cm fra dagens dekke. Vurdering av avvik • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder • Det er avvik: Trebordene under dagens tregulv er av eldre dato og noe tørre, og vil ha behov for behandling. Malingen på utsiden av balkongen flasser. Rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Rekkverkhøyde og vedlikehold av den utvendige balkongen faller inn under sameiets ansvar. Tilstandsgrad 2 settes. Konsekvens/tiltak • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Badet er fra 1997 og forventet levetid for rør, sluk og bakenforliggende konstruksjoner er utløpt. Badet ble renovert med nye fliser og ny membran i 2003, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet fungerer i dag, men basert på utførelse og alder anses det å ha behov for full rehabilitering for å oppnå dagens standard.
Gulvet har 20×20 cm fliser med et fall på 32 mm fra topp slukrist til overkant av terskel. Veggene har stående fliser i format 20×25 cm. Det er utenpåliggende rør. Sluket er av eldre type, uten synlig membran. Badet er innredet med baderomsmøbel med skap, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og gulvmontert toalett. Belysning er montert på vegg. På veggen er også et brannslangeskap.
Vurdering av avvik • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Parkering

Det medfølger seksjonen en biloppstillingsplass med elbil-lader. Gjesteparkering utenfor blokken.

Det er i tillegg mulighet for gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Arbeid Bad: Fliser og smøremembran i regi av tidligere eier. Varmekabler lagt av installatør
Fasade: Skifte av takvinduer i oppgangene. Maling av fasade. Skifte av gamle vinduer og inngangsdører. All fasadeutbedring er utført i regi av aksjebolaget.
Elektrisk anlegg: 13.08.2019: Reijers Eltilsyn AS for Hafslund nett. - Tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. - Sikringsskapet ble utbedret som reklamasjon på arbeid fra 06.01.2017 av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Samsvarserklæring sendt (se punkt 4.0 over). - Bytte av lamper samt andre mangler er utbedret minus jordforbindelse i stue, soverommene og gang, da dette ikke var påbudt i byggeåret. Melding ble sendt til kontrolløren. Det ble skiftet til jordede stikkontakter i ujordede rom for at de skulle kunne passe til jordede støpsler av Skagen Elektro A.S. dato 06.03.2016 (se over).
Det bør enten skiftes tilbake til ujordede stikkontakter eller legges inn jording i stue og soverommene.
Yttervegg:. Det var noe fukt eller kuldeslag på stuevegg/murvegg mot yttervegg i 2018. Dette er nå tørt, men kledningspappen er noe skadet nederst.
Vinduer: Vinduene på kjøkkenet og begge soverommene var gamle og det ble satt inn nye vinduer i 2019 i regi av aksjebolaget, pluss nye takvinduer i oppgangene.
Kjøkken: Komfyrdøren er litt løst i festet. Lysstoffrøret over vasken har gått ut av produksjon. Baderomsdøren er svellet litt nederst på innsiden pga. fukt. Malingen på brannslangeskapet på badet flasser. Radiatoren i stua mangler reguleringsknapp. Døren mellom stua og det ene soverommet mangler dekorlister

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Tradisjonell lavblokk med hovedkonstruksjoner i betong. Støpt grunnmur og støpt såle mot grunn. Antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig pusset og malte fasader. Utvendig fasader med pussede/malte flater. Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takpanner.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Sentral oppvarming med radiatorer, varmekabler på badet. Oppvarming og varmtvann inkludert i felleskostnader.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2655 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 992,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader pr.mnd inkluderer: Varmt vann, oppvarming, forsikring av bygg, kommunale avgifter, forretningsfører

Felleskostnader	4 533
Avdrag felleslån	211

Renter felleslån	478
Kabel-tv/bredbånd	672
Trappevask	98

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 217 604,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 870 415,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 99 168,-pr. 10.07.2025

Lånenummer: 16364990077, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.07.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 10.07.2025: 2 311 459
Andel av saldo: 99 169
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.06.2046)
Lån med flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586993

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 205 kvm (Eiertomt)
Fellesområdet er pent opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Parkeringsplasser, asfalterte gangveier.

Adkomst

Innkjøring fra Strand og ligger innerst ved bom. Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott beliggenhet ved sjøen i et attraktivt boligområde på Strand rett ved Oksenøya og Fornebu. Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av områdets flotte fasiliteter og servicetilbud. Her kan du leve det enkle liv med alt du har for behov av servicetilbud i nærheten.

Aktivitet og fritid:
I umiddelbar nærhet til leiligheten finnes det et meget godt utvalg av tur- og sykkelmuligheter, som bla. Nansenparken på ca. 200 mål. Unity Arena - Norges største flerbruksarena for konserter, sport, messer og eventer, ligger også i nabolaget. Bademuligheter og flotte strender finner du på Storøya og Koksabukta på Fornebu. I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter bl.a. fotballbaner, sandvolleyball, tennishall på Stabekk, Jar idrettshall, svømmehall på Nadderud, golfbaner og flere treningssentre. I tillegg er det kort nærhet til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg. Er du golfentusiast, ligger Ballerud golfbane også i nærheten. Til golfanlegget på Haga tar det ca. ti minutter med bil. Bærumsmarka er også innen rekkevidde med flotte turstier, lysløyper og milevis med preparerte skispor vinterstid. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området og kulturhuset Stabekk, som byr på kino og ulike kulturelle innslag. I Sandvika finnes også kino og rikt kulturtilbud.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos Nærbutikken Oksenøya eller hos Kiwi på Fornebuporten. For et bredere servicetilbud ligger Fornebu S med diverse butikker herunder dagligvareforretninger, klesbutikker, hyggelige spisesteder og treningssenteret SATS en kort sykkel-/kjøretur unna. Det er også nærhet til både Bekkestua, Lysaker og Sandvika med sitt rike serviceutvalg, hyggelige kafeer og restauranter.

Skoler og barnehager:
Nærmeste barneskole er Oksenøya og Lysaker, samt Ramstad og Ringstabekk ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Stabekk videregående skole. Det ligger ellers flere barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nært til busslinje 214 mot Bekkestua via Lysaker fra holdeplass "Ekern". Boligen er også ideelt plassert i forhold til Lysaker, ett viktig knutepunkt for buss og tog. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Sandvika, 17 min til Oslo S og 47 min til Oslo Lufthavn. Fornebubanen (T-bane) er planlagt ferdigstilt i 2029.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Id 202101 Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023

Delareal 1 995 m2. KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø. KPHensynsonenavnH560
Delareal 6 205 m2. ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 465 m2. KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur.
KPHensynsonenavnH540

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/14/550:
29.05.1959 - Dokumentnr: 302130 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.12.1957 - Dokumentnr: 11157 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:14 Bnr:3

24.03.1958 - Dokumentnr: 909736 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:14 Bnr:551

01.01.2020 - Dokumentnr: 1087316 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:14 Bnr:550

01.01.2024 - Dokumentnr: 43267 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:14 Bnr:550

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 491,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 245,- 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. september 2025

Ansvarlig megler

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft

og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Michelets vei 32A

Michelets vei 32A

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oksenøya skole (1-6 kl.)	461 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Lysaker skole (1-7 kl.)	222 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Storøya skole (1-7 kl.)	323 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	410 elever, 28 klasser	8 min 4 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Oslo International School	90 elever	9 min 4.3 km

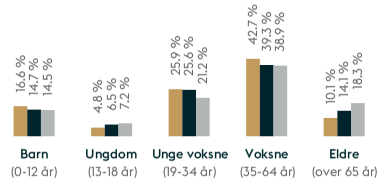
Offentlig transport

Ekern	Linje 214	3 min 0.2 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	14 min 1.2 km
Bekkestua	Linje 1, 2, 3, 5	8 min 3.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 12 km
Oslo Gardermoen		47 min

Barnehager

Oksenøya barnehage (1-5 år)	121 barn	14 min 1.2 km
Strand barnehage (1-5 år)	50 barn	14 min 1.2 km
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 ...	98 barn	14 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtekilen	2 229	1 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Oksnøyveien ballslette	4 min
Holtekilen balløkke	5 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	14 min
EVO Stabekk	19 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 550

Aksjenummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1482 **Referansenummer:** UI8504

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

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
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

BO3D

EK TAKST

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
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.

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i høy første etasje i murbygg med to etasjer pluss sokkeletasje. (Inngangen er i sokkeletasjen og her er det også en leilighet i tillegg til boder, vaskekjeller og sykkelbod.).
Leiligheten ligger i nederste rekke av borettslaget og fremstår som et svært stille område.
Boligen har balkong med sjøutsikt, og det er kort vei til sjøen og offentlig transport. Planløsningen er praktisk med to soverom, kjøkken med vindu, stue med utgang til balkong og bad.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller og har tilgang til flere fellesarealer.
Bolig med potensial.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjon, tekket med Decra metalltakstein.
Bygget er oppført i mur/betong med pusset 25 cm Lecavegg.
På begge soverom og på kjøkken er det malte trevinduer med tolags isolerglass fra nyere dato. For øvrige rom i leiligheten er det malte trevinduer med tolags isolerglass fra 1988.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren viser liten slitasje.
Fra stuen er det adkomst til balkong via heve-/senke-balkongdør med tolags isolerglass. Balkongen er sørøstvendt, overbygget og har utsikt mot det gamle flytårnet på Fornebu. Rekkverket er i metall.
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Bodene er plassert på støpt dekke, fremstår tørre og i god stand, og er merket "102".
I tillegg stiller sameiet fellesrom til disposisjon for seksjonseiere i henhold til vedtekter og regler. Dette omfatter blant annet felles vaskerom, sykkelbod og utebod ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Det er teppe i entré, 3-stavs parkett i stue og på begge soverom, samt laminat på kjøkken. Badet har flislagt gulv.
Veggene i oppholdsrommene er malte, noen med strie. På badet er veggene flislagt. Takene er slette og malte.
Leilighetens skillende etasjeskiller er av betong.
I fellesområdene er oppgangene malt, med trapper i terrazzo og rekkverk med spiler av jern.
Boligen har malte fyllingsdører til de fleste rom, samt en slett, malt dør mellom soverom og stue.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra før 1997, og forventet levetid for rør, sluk og bakenforliggende konstruksjoner er utløpt. Badet ble renovert med nye fliser og ny membran i 2003, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet fungerer i dag, men basert på utførelse og alder anses det å ha behov for full rehabilitering for å oppnå dagens standard.
Gulvet har 20 x 20 cm fliser med et målte fall på 32 mm fra topp slukrist til overkant av terskel. Veggene har stående fliser i format 20 x 25 cm.
Badet er innredet med baderomsmøbel med skap, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin, samt gulvmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2004/2005 med innredning fra IKEA med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med topplimt metallvask. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Gulvet har laminat. Veggene er slette og malte, mens taket er slett og malt, med taklampe som belysning.
Kjøkkenet fremstår moderne, med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet gir rikelig med dagslys. Det er avtrekk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom med vanntilførsel, med stoppekraner plassert under kjøkkenvasken.
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom ventiler i veggene samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Oppvarming skjer via fjernvarme med radiatorer i leiligheten.
Varmtvann leveres fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

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

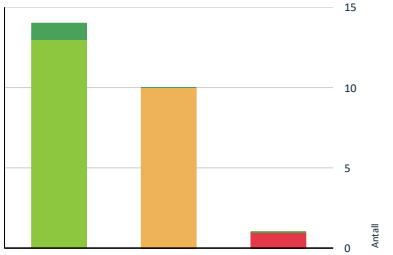
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer stue** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 1961

Kommentar

Anvendelse
Boligbygg over tre etasjer.

Standard
Leilighet i høy første etasje i murbygg med to etasjer pluss sokkeletasje. med en smart og arealeffektiv planløsning. Boligen består av entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til balkong har sjøutsikt .
Leiligheten bærer preg av aldersslitasje og vil ha behov for oppussing for å tilfredsstille dagens standard.

Vedlikehold
Leilighet med enkelte bygningsdeler som vil ha behov for oppussing for å komme opp til dagens standard. Se tilstandsrapporten for detaljer om de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon, tekket med Decra metalltakstein. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokk i mur/betong med pusset 25 cm Lecavegg. Dette er en felles konstruksjon, og veggkonstruksjonen er kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

På begge soverom og på kjøkken er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer stue

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). øren viser liten slitasje.

Fra stuen er det adkomst til balkong via heve/senke balkongdør. Balkongdøren har tolags isolerglass med produksjonsår 1988. (TG2 på grunn av alder.)



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stuen har utgang til en sørøstvendt, overbygget balkong som har utsikt mot det gamle flytårnet på Fornebu og Holtekilen. Balkongen har rekkverk i metall som måler 81 cm fra dagens dekke.

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

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Trebordene under dagens tregulv er av eldre dato og noe tørre, og vil ha behov for behandling. Malingen på utsiden av balkongen flasser. Rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Rekkverkhøyde og vedlikehold av den utvendige balkongen faller inn under sameiets ansvar. Tilstandsgrad 2 settes.

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: Borettslaget utarbeidet i 2020 en omfattende vedlikeholdsplan. Denne er ennå ikke vedtatt, og vedlikeholdsarbeidet har stått stille siden.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Bodene er plassert på støpt dekke og skilt med lette trevegger mellom de ulike bodene. De fremstår tørre og i god stand og er merket 102.
I tillegg stiller sameiet fellesrom til disposisjon for seksjonseiere, i henhold til sameiets vedtekter og regler. Dette gjelder blant annet felles vaskerom, sykkelbod og utebod ved inngangspartiet.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er teppe i entré, 3-stavs parkett i stue og på begge soverom, samt laminat på kjøkken. Badet har flislagt gulv.
Veggene i oppholdsrommene er malte, noen med strie. På badet er veggene flislagt.
Takene er slette og malte.

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. overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

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

Tilstanden settes til TG2 på overflatene, da det er enkelte merker i parketten, noe knirk og sår på veggene som vurderes å være over normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av boligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller
Leilighetens skillende etasjeskiller er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, ettersom ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og stue kontrollert.
– På stue ble det målt 6 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm gjennom hele rommet.
– På kjøkken ble det målt 9 mm avvik på 2 m, totalt 13 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet, iht. NS 3600.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har malte fyllingsdører til de fleste rom, samt en slett malt dør mellom soverom og stue. (Baderomsdøren er svellet litt nederst på innsiden pga. fukt, døren mellom stua og det ene soverommet mangler dekorlister.)

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Badet er fra før 1997, og forventet levetid for rør, sluk og bakenforliggende konstruksjoner er utløpt. Badet ble renovert med nye fliser og ny membran i 2003, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet fungerer i dag, men basert på utførelse og alder anses det å ha behov for full rehabilitering for å oppnå dagens standard.

Gulvet har 20×20 cm fliser med et fall på 32 mm fra topp slukrist til overkant av terskel. Veggene har stående fliser i format 20×25 cm. Det er utenpåliggende rør. Sluket er av eldre type, uten synlig membran.

Badet er innredet med baderomsmøbel med skap, toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og gulvmontert toalett. Belysning er montert på vegg. På veggen er også et brannslangeskap.

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

Det er registrert bom under fliser, stor avstand mellom gulvflis og vegg, samt avskalling av maling på dør og baderomsinnredning. Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

En samlet tilstandsgrad TG3 er satt for rommet, basert på alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000







Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet har murvegger på samtlige sider, og det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking for kontroll av konstruksjonen. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og skal ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Gjennom stikkprøvemåling med bruk av Protimeter er det registrert noe fukt i dusjsonen, men under grenseverdiene. Tatt badets alder og tilstand i betraktning vurderes dette likevel til tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2004/2005, med kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat, og det er topplimt metallvask. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Gulvet har laminat med noe ujevnhet. Veggene er slette og malte, mens taket er slett og malt, med taklampe som lyskilde. (Lysstoffrøret over vasken har gått ut av produksjon.)

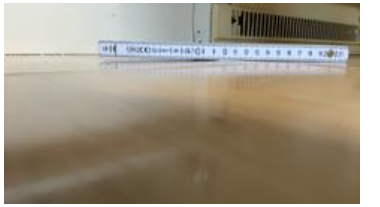
Følgende hvitevarer er installert:
Komfyr med steketopp fra Gorenje (Komfyrdøren er litt løst i festet)
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra Husqvarna
Avtrekksvifte fra IKEA

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt. Lyset i ventilatoren fungerte ikke på befaringsdato.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobberrør til alle rom, med stoppekraner under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert i fellesarealet. Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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

TG 2 Avløpsrør

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

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

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



TG 2 Varmesentral

Boligen har oppvarming via fjernvarme, med radiatorer i enheten. Fjernvarmeanlegget ble tilkoblet i 2006.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilstandsgrad 2 settes da det ikke er oppgitt service på anlegget de senere år samt at radiatoren i stua mangler reguleringsknapp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



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

Boligen har oppvarming i form av radiatorer på alle soverom, samt på kjøkken og i stue. Det er varmekabler på badet. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

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.

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

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.
   1961 Det er installert elbillader fra 2019. Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall. Byggeår 1961 er registrert, men sikringsskapet 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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Installasjon og levering av Zapchanger PRO ladestasjon, inkludert bakplate, ½ andel av mastetopp.
   Samsvarserklæring er innsendt.
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, brannttilløp 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 Fra eier: Reijers Eltilsyn AS utførte i 2019 el kontroll for Hafslund nett
    Tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
    Sikringsskapet ble utbedret som reklamasjon på arbeid fra 06.01.2017 av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Rapport sendt.

    Manglene er utbedret minus jordforbindelse i stue, soverommene og gang, da dette ikke var påbudt i byggeåret. Melding ble sendt til kontrolløren.
    Det ble skiftet til jordede stikkontakter i ujordede rom som kunne passe til jordede støpsler av Skagen Elektro A.S. dato 06.03.2016.
    Det bør enten byttes til ujordede stikkontakter eller legges inn jording i stue, gang og to soverom.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

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 for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	64			64	5
Kjellerbod		6		6	
SUM	**64**	**6**			**5**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Soverom 2, Entré		
Kjellerbod		Bod 1, Bod 2	

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. Leilighet disponerer to boder i felles bodkjeller, boden er like stor og måler 3,2 kvm hver.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	6

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	550		0	6204.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Michelets vei 32 A

Hjemmelshaver
Holtet Boligselskap 1 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
103 /Holtet boligselskap 1 AS	934382870	103	USBL Eiendomsforvaltning.	Hanne Merete Tronsen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
103

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Michelets vei er et veletablert og tilbaketrukket boligområde på Stabekk. Her bor dere i fint til i attraktive omgivelser i rolig gate. Leiligheten har nærhet til skoler, barnehager, flotte grøntområder og et variert fritidstilbud. Eiendommen sokner til Jar barneskole, men beboere kan også velge Lysaker skole. Begge disse skolene ligger i kort avstand fra boligen og det er trygg gangvei for barna. Det er også sykkelavstand til Ringstabekk ungdomsskole og flere videregående skoler i området. Videre finner vi også Oslo International School og NTG på Bekkestua.

Stabekk sentrum ligger i enden av gaten. Her finnes en rekke gode servicetilbud som forretninger, spisesteder og kafeer. En kort kjøretur unna ligger Bekkestua, CC Vest, Fornebu og Sandvika med et bredt utvalg av butikker og gode shopping-muligheter. Det er heller ikke langt til Oslo sentrum.

Stabekk stasjon ligger et steinkast unna boligen og byr på gode kollektiv-tilbud med buss og tog.

Nærområdet er svært attraktivt og byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både store og små. Det er flotte turområder med gang- og sykkelstier, fotballbaner, lekeplasser og sandvolleyballbane. For den spreke finnes en flere treningssentre i nærområdet som EVO og SATS. Videre finner vi Jar Isforum og Stabekk tennishall, samt kort vei til Nadderudhallen med svømmehall, golfbaner og ridesenter. For den turglade kan marka by på kilometersvis med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kun 25-30 minutters kjøretur unna ligger også Oslo Vinterpark/ Tryvann Skisenter med flotte skibakker.

For kunst- og kulturinteresserte er det nærhet til Kulturhuset Stabekk, Galleri Skallum og Høvikodden, samt galleriene på Fornebu

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Leiligheten disponerer parkeringsplass foran bygget, merket 103. Det er flere gjesteparkeringsplasser i nærområdet. Parkeringsplassen har elbillader. Fra felles inngangsparti er det noen trapper opp til inngangsdøren.

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

Felleseiet tomt på 6208 kvm.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold:

Tot. innev. måned: 5 992
Felleskostnader: Felleskostnader drift 4 533
Avdrag felleslån 211
Renter felleslån 478
Tilleggsytelser: Kabel-tv/bredbånd 672
Trappevask/fellesområder 98

Alle leil. har 1 parkeringsplass hver, det er i tillegg noen gjesteplasser.
Det er ingen intern forkjøpsrett i boligselskapet.
Kostnader for trappevask ligger på felleskostnadene som tillegg.

Aksjelag
Holtet boligselskap 1 AS:

Holtet boligselskap 1 AS ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 934382870
Holtet boligselskap 1 AS består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Styret kan fravike dette og godkjenne såfremt særlige forhold er til stede.

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1962

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP586993			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

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:

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

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 eller servitutter på

Michelets vei 32 A, 1368 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 550
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forutsetninger

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tronsen, Hanne Merete	9578-5999-4-1819099	2025-09-03 21:29:21

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
3. sep. 2025

Oppdragsnummer
56-0288/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Michelets vei 32A, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hanne Merete Tronsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7460347
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2002: Fliser og påsmøringsmembran - egeninnsats av tidligere eiere. 2002: Varmekabler lagt av installatør i regi av tidligere eier.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av takvinduer i oppgangene. Maling av fasade. Skifte av gamle vinduer og inngangsdører. All fasadeutbedring er utført i regi av styret som har protokollført firmanavn og årstall.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 06.03.2016: Skagen Elektro AS - Arbeid: Demontere gamle stikkontakter og lysbrytere. Demontering og sikring av gammelt telefonanlegg. Montering av to dimmere og 4 lysbrytere, 9 stikkontakter doble, 1 stikkontakt enkel. Montering av lampe i gangen. Demontering og tilkobling av ny stikkontaktkabel i stua. Bytte av sikring i skapet 16A. - Samsvarserklæring er innsendt. 05.01.2017. Oppgradering av kabelanlegg/nytt internett gjort i regi av styret. 06.01.2017: Ørnulf Wiig Installasjon AS - Arbeid: Oppdatering av sikringsskapet: - Rehabiliteringsinnsats 1. rad, - Overspenningsvern og 4 kombiautomater. - Samsvarserklæring er innsendt. 17.03.2020: Ørnulf Wiig Installasjon AS - Reklamasjon av sikringsskapet i forbindelse med el-tilsyn (se punkt 4.1) - Samsvarserklæring er innsendt. 24.03.2022: Lysmester´n AS - Arbeid: Byttet lampe på bad, samt montert ny taklampe i gangen. - Samsvarserklæring er innsendt. 19.08.2025: Elvern AS - Arbeid: Byttet taklampe i stuen. - Samsvarserklæring er innsendt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.08.2019: Reijers Eltilsyn AS for Hafslund nett. - Tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. - Sikringsskapet ble utbedret som reklamasjon på arbeid fra 06.01.2017 av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Samsvarserklæring sendt (se punkt 4.0 over). - Bytte av lamper samt andre mangler er utbedret minus jordforbindelse i stue, soverommene og gang, da dette ikke var påbudt i byggeåret. Melding ble sendt til kontrolløren. Det ble skiftet til jordede stikkontakter i ujordede rom for at de skulle kunne passe til jordede støpsler av Skagen Elektro A.S. dato 06.03.2016 (se over). Det bør enten skiftes tilbake til ujordede stikkontaker eller legges inn jording i stue og soverommene.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladestasjon nr. 103: 27.11.2019: Ørnulf Wiig Installasjon AS - Installasjon og levering av Zapchanger PRO ladestasjon, inkludert bakplate, ½ andel av mastetopp. - Samsvarserklæring er innsendt.

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noen av disse feilene nå, badet har fungert godt og det er tørt, men det kan lett oppstå skade da badet er av eldre dato og bør utbedres.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i leiligheten. Det var noe fukt eller kuldeslag på stuevegg/murvegg mot yttervegg i 2018. Dette er nå tørt, men kledningspappen er noe skadet nederst.

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

Eventuell kommentar: Bodene i kjelleren har vært tørre og uten dårlig lukt

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduene på kjøkkenet og begge soverommene var gamle og det ble satt inn nye vinduer i 2019 i regi av styret. Styret satte også inn nye takvinduer i oppgangene nylig.

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

Ja

Beskriv: Arbeidet på elektriske anlegget i min leilighet er beskrevet i punkt 4.0 og 4.1. Feil ved det elektriske anlegget i selve bygget kjenner jeg ikke til, men min erfaring er at det har fungert godt. Det er satt inn sensorer i underetasjen for å spare på strømmen.

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

Ja

Beskriv: Ikke i leiligheten, men i byggets underetasje kan det være noe.

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?

Ja

Beskriv: Komfyrdøren er litt løst i festet. Lysstoffrøret over vasken har gått ut av produksjon. Baderomsdøren er svellet litt nederst på innsiden pga. fukt. Malingen på brannslangeskapet på badet flasser. Radiatoren i stua mangler reguleringsknapp. Døren mellom stua og det ene soverommet mangler dekorlister.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Styret fikk gjort en tilstandsvurdering av bygget i 2020.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg kjenner ikke til om det er gjort oppmålinger av selve bygget, men leiligheten er oppmålt ved: 11.11.2005: Takstsenteret v/ Per Egil Ilsaas 08.08.2025: EK Takst AS v/Takstmann Thomas Espolin-Kahrs.

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: Det har blant annet vært planer om å utbedre balkongene, men dette har foreløpig ikke vært vedtatt. Det kan virke som beboerne ønsker å holde utgiftene så lave som mulig.

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: 56-0288/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tronsen, Hanne Merete	2025-09-03

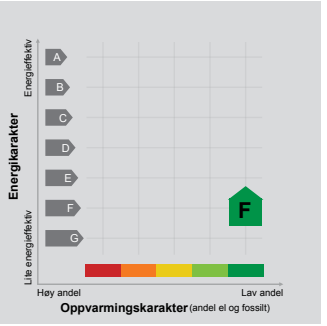
Identifikasjon

bankID Tronsen, Hanne Merete

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

ENERGIATTEST

Adresse	Michelets vei 32A
Postnummer	1368
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	550
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6687792
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-166924
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 2 655 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 655 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtet boligselskap 1 AS
27.05.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder, Helge Jørgenvaag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marius Lykre

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 7 + 1 fra sak 2
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Helge Jørgenvaag 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Gjert Lyssand for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Hernes for 1 år.
Valgt ble: Roy Petter Tørre for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Laurence Bellagamba Tunbridge og Ingri Juli Anne Brinch Ness for 1 år

Møte hevet: 19:30
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Helge Jørgenvaag (2025-2026)
Styremedlem, Gjert Lyssand (2025-2027)
Styremedlem, Maria Rivera (2024-2026)
Vara, Hanne Hernes (2025-2026)
Vara, Roy Petter Tørre (2025-2026)

Møteleder: Protokollvitne:

Helge Jørgenvaag /s/ Marius Lykre /s/

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen — Dato utkjørt: 10.07.25 Side 1 av 2

Holtet boligselskap 1 AS	**Vår ref.:**	821/4	**Fødselsdato eier:**	09.03.1974
Michelets vei 32 A	**Type:**	Bolig AS		
1368 STABEKK	**Eiere:**	Hanne Merete Tronsen		
Organisasjonsnr: 934 382 870	**Aksje:**	4	**Aksjeboenhetsnr:**	4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 992**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 533
	Avdrag felleslån	211
	Renter felleslån	478
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/bredbånd	672
	Trappevask/fellesområder	98

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	99 168	Gjeld siste årsoppg.:	100 359
Klient ajourf. lån:	2 311 458,68	Klient gj. s. årsoppg.:	2 339 206

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364990077, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2025: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 10.07.2025: 2 311 459

Andel av saldo: 99 169

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.06.2046)

lån med flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Helge Jørgenvaag
Adresse:	Micheletsvei 34 B
Postnr/-sted:	1368 STABEKK
Telefon:	Mob.: 99234730
E-post:	holtetboligselskap@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	100 359	Andre inntekter:	712
Annen formue:	10 267	Utgifter:	6 201		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	4 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	4	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961
Gårds/bruksnr:	14/550

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen — Dato utkjørt: 10.07.25 Side 2 av 2

Holtet boligselskap 1 AS	**Vår ref.:**	821/4	**Fødselsdato eier:**	09.03.1974
Michelets vei 32 A	**Type:**	Bolig AS		
1368 STABEKK	**Eiere:**	Hanne Merete Tronsen		
Organisasjonsnr: 934 382 870				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6208

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586993

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Alle leil. har 1 parkeringsplass hver, det er i tillegg noen gjesteplasser.

Det er ingen intern forkjøpsrett i boligselskapet.

Kostnader for trappevask ligger på felleskostnadene som tillegg.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

TV/Bredbånd: Selskapet har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Holtet Boligselskap 1 AS Org nr: 934 382 870

Vedtatt den 8. juni 2006, med seneste endringer, og sist den **28.03.2019**

§ 1 NAVN OG FORMÅL

1.1 Selskapets navn er **Holtet Boligselskap 1 AS**.

1.2 Selskapets beliggenhet er i Bærum kommune med forretningsadresse i Oslo.

1.3 Selskapets aksjekapital er kr 100.000,- fordelt på 25 aksjer, der hver aksje er på kr 4.000,- lydende på navn og fullt innbetalt.

1.4 Selskapets formål er overtagelse og drift av eiendommen gnr 14, bnr 550 i Bærum kommune.

1.5 Hver aksje gir, sammen med andelsobligasjon i selskapets eiendom, rett til leie av leilighet i bygget. Andelsobligasjonens størrelse er beregnet i forhold til de tilhørende leiligheters størrelse. Mellom Selskapets og aksjonærene skal det opprettes enslydende leiekontrakter hvis tekst skal være vedtatt av generalforsamlingen. Selskapet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leieren eier aksje og andelsobligasjoner som fastsatt for vedkommende leilighet, og for øvrig oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen.

1.6 **Felleskostnader**.
Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Størrelsen på beløpet reguleres minst i h.h.t. konsumprisindeksen hvert år. Styret kan fravike dette prinsippet hvis det foreligger særlige grunner.

§ 2 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

2.1 Om ikke annet følger av loven her, kan borettslaget bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende etter denne loven til andelseier, dersom andelseier uttrykkelig har godtatt dette.

2.2 Når en andelseier skal gi meldinger og annet etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

§3 HOVEDREGEL OM EIE AV ANDEL

3.1 Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Styret kan fravike dette og godkjenne såfremt særlige forhold er til stede.

3.2 **Godkjenning av ny andelseier**.
Ny andelseier skal godkjennes av laget, og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for gitt. Ny andelseier har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.3 Forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader inntil godkjenning av ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.4 **Gebyr for eierskifte**.
For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag av den som avhender andelen på opptil fire ganger rettsgebyret.

3.5 **Pålegg om salg**.
Er en andel ervervet i strid med § 3. 1- 2, kan laget kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd blir reist innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal kravet om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Instruksene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste budet som kan godtas, gjelder ikke ved tvangssalg etter paragrafen her.

3.6 Boligselskapet opererer ikke med forkjøpsrett.

§ 4 HOVEDREGEL OM BORETTEN

4.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesareal til det de er tenkt brukt til.

4.2 Sameie i andel.
Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv

§ 5 OVERLATELSE AV BRUK (UTLEIE)

5.1 Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, ut over det som følger av pkt 5.4 a – d.

5.1.1 For å kunne overlate bruken av leiligheten etter §§ 5.2 og 5.3 må leiligheten være registrert på aksjeeier som primærbolig i samsvar med skatteetatens bestemmelser.

5.2 Overlatelse av bruk når aksjeeieren selv bo i boligen.
En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruk av deler av boligen til andre.

5.3 Overlatelse av bruk for opp til tre år.
Hver leilighet kan leies ut inntil tre år sammenhengende under forutsetning av at eier av leiligheten har bodd i leiligheten i minimum ett av de siste tre årene, samt at forespørsel om utleie sendes til sittende styre for godkjenning før iverksetting av utleie. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

5.4 Overlatelse av bruk med særlig grunn.
Aksjeeier kan ellers, med godkjenning fra styret, overlate bruk av hele boligen dersom:
a) Aksjeeier er en juridisk person.
b) Aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
c) Et medlem av husstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller er fosterbarn av aksjeeier eller aksjeeiers ektefelle.
d) Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

5.5 Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellet som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

5.5.1 Søknad om godkjenning. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknad er kommet fram til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

Vedtekter Holtet Boligselskap 1 AS, endret 28.03.2019

5.6 Aksjeeiers ansvar.
Overlatelse av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter i forhold til styret.

Aksjeeier som er juridisk person, skal peke ut en fullmektig som kan ta imot meldinger fra styret om bruk av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person.

Fysisk aksjeeier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han eller henne, så lenge aksjeeieren har overlatt bruk av boligen til andre.

5.7 Pålegg om flytting

5.7.1 Blir bruken overlatt i strid med reglene i paragrafen her eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan styret pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

5.7.2 Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller slik at det er alvorlig til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse skal settes frem for tingretten. Dersom det innen frist etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendinger mot fravikelse som ikke er klart grunnløse, skal kravet om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

§ 6 BRUK AV BOLIGEN OG EIENDOMMEN

6.1 Andelseier skal behandle boligen og fellesarealene pent. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.2 En andelseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

6.3 Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

6.4 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe eller støy for de andre brukerne av eiendommen. Såfremt en aksjonær i aktuell oppgang kan dokumentere sjenanse ved dyreholdet kan dette nektes.

6.5 Private eiendeler kan utelukkende oppbevares på egen anvist plass eller på dertil innrettet fellesareal. Styret kan uten forvarsel fjerne private eiendeler som står på fellesareal, både innendørs og utendørs. Fjerning vil skje på eiers egen regning. Dette gjelder både for tidligere leietaker og for nåværende leietaker.

6.6 Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer på annet enn lettvegger, uten å konsultere bygningsteknisk rådgivende ingeniør. Godkjent rapport må forelegges styret.

6.7 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Andelshaver har kostnads- og vedlikeholdsansvar for vinduer og verandadører, samt omramming av disse, som tilhører leiligheten. Andelshaver plikter å påse at bygningen ikke forringes hvis skade/råte oppdages og informere styret for videre avklaring. Styret har allikevel ansvar for å påse at bygningsmassen holdes vedlike og ikke forringes. Dersom andelshaver motstrider eventuelle pålegg, skal det foreligge en kyndig vurdering fra fagpersonell før evt. Tiltak settes i arbeid på andelshavers regning.

§ 7 BOLIGSELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

7.1 Laget skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden er en følge av mislighold fra en annen enn andelseier.

7.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal holdes ved like av laget. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

7.3 Andelseier skal gi tilgjengelighet til boligen for utførelse av arbeid som nevnt i første og andre ledd, og for ettersyn i forbindelse med slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

7.4 All beskjæring og hogst av trær på boligselskapets eiendom skal behandles på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. Styret kan fravike denne bestemmelsen hvis sikkerhetsmessige hensyn tilsier at det er nødvendig.

§ 8 SALGSPÅLEGG FRA LAGET

8.1 Dersom andelseier til tross for advarsler misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseier å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 7.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

8.2 Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-8, andre ledd.

Vedtekter Holtet Boligselskap 1 AS, endret 28.03.2019

8.3 **Fravikelse**.
Oppfører andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om salg. Kraves skal settes frem for tingretten.

8.4 Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal kravet om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

§ 9 GENERALFORSAMLING

9.1 Myndighet.
Generalforsamlingen har øverste myndighet i laget.

9.2 Møterett.
Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med fremleggs-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.2.1 Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede dersom ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9.3 Fullmektig. Rådgiver.
En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

9.3.1 Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9.4 Møte i generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling.

9.4.1 Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes tatt opp.

9.4.2 Spørsmål om godkjenning av årsregnskap og årsberetning skal alltid tas opp og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen.

9.4.3 Årsregnskap, årsberetning og revisjonsmelding skal senest åtte dager før generalforsamling, sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

9.5 Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig sier hvilke saker de ønsker tatt opp.

9.6 Innkalling til generalforsamling

9.6.1 Generalforsamlingen skal kalles inn av styret. Innkalling skal være sendt minst åtte dager og høyst 20 dager før møtet skal holdes. Det kan om nødvendig kalles inn til ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Vedtekter Holtet Boligselskap 1 AS, endret 28.03.2019

9.6.2 Dersom styret ikke kaller inn til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i generalforsamlingen, skal tingretten så snart det er mulig og på lagets bekostning kalle inn dersom et styremedlem, forretningsfører, revisor eller andelseier krever det.

9.6.3 Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling. I vedtektene kan det fastsettes at innkallingen i stedet, eller i tillegg, skal skje på annen måte. Andelseiere som ikke bor i laget, skal i alle tilfelle ha skriftlig innkalling.

9.7 Saker som skal tas med i innkallingen

9.7.1 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart oppgitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet vare tatt med i innkallingen.

9.7.2 Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 8.6.1.

9.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle
Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlige lovinstrukser. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

9.8.1 Den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling.

9.8.2 Det blir valgt styremedlemmer der noen står på valg.

9.8.3 Det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre fremlegg som er gjort i møtet.

9.9 Møteregler. Møteledelse. Protokoll

9.9.1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.

9.9.2 Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og over alle vedtak som blir gjort der. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én andelseier, som generalforsamlingen skal velge blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

9.10 Stemmerett. Habilitet
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseierne har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare bli avgitt én stemme.

9.11 Flertallskrav

9.11.1 Vedtak i generalforsamlingen krever flertall av de stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd bestemme at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Det kan bestemmes andre flertallskrav i vedtektene.

9.11.2 Dersom stemmetallet står likt skal saken avgjøres ved loddtrekning, om ikke annet følger av vedtektene.

9.11.3 Endring av vedtektene krever to tredjedeler av de stemmene som er gitt. I vedtektene kan det bestemmes strengere flertallskrav.

9.12 Misbruk av myndighet.
Generalforsamlingen kan ikke gjøre noe vedtak som gir visse andelseiere eller andre en urimelig fordel som vil være til skade for andre andelseiere eller for laget.

§ 10 STYRET
Laget skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer, herav en styreformann (styreleder), en nestformann (nestleder) og en (to) styremedlemmer. Styret skal dessuten bestå av to varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

10.1 Valg av styremedlemmer
Generalforsamlingen skal velge styreformann, styremedlemmer og varamedlemmer til styret.

10.2 Tjenestetid. Avsetting.

10.2.1 Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, og på en slik måte at ikke hele styret er på valg samtidig. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

10.2.2 Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og den som har valgt styremedlemmet, skal ha rimelig forhåndsvarsel.

10.2.3 Et styremedlem kan avsettes av den som har valgt styremedlemmet.

10.2.4 Vederlag. Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen.

10.3 Styremøte.
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret blir kalt sammen.

Vedtekter Holtet Boligselskap 1 AS, endret 28.03.2019

10.4 Vedtak

10.4.1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

10.4.2 Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må allikevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.5 Møteledelse. Protokoll

10.5.1 Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

10.5.2 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmene.

10.6 Oppgaver for styret.
Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

10.7 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilstanden i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

10.8 Inhabilitet. Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.9 Representasjon og fullmakt

10.9.1 Styret representerer laget utad og signerer for foretaksnavnet. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å signere for foretaksnavnet. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

10.9.2 Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen.

§ 11 REVISJON

Et borettslag skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret velger revisor.

11.1 **Revisjonsmelding.** Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før den ordinære generalforsamlingen.

§ 12 TAUSHETSPLIKT

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag skal hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i laget om personlige saker. Taushetsplikten gjelder ikke når ingen rettkommen interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelig.

§ 13 TVISTER

Avtale om at tvist mellom andelseieren og laget skal avgjøres ved voldgift eller med endelig virkning ellers av et organ utenom domstolene, er bare gyldig dersom avtalen er gjort etter at tvisten oppstod.

§ 14 BEKJENTGJØRELSER

Bekjentgjørelse til aksjonærene skjer ikke i offentlige nyheter.

§15 EL-BILLADING

15.1 Formålet med reglene om el-billading er å sikre at all lading skjer på en trygg måte, samt en rettferdig fordeling av utgifter knyttet til dette.

15.2 Lading av elbil på aksjeselskapets parkeringsplasser tillates bare via felles infrastruktur for lading.

15.3 Hvilke ladebokser og tilkoblinger o.l. som kan benyttes tilligger styret og bestemme.

15.4 Ladebokser og installasjon skal leveres og monteres av firma bestemt av styret.

15.5 Installasjon, bruk og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker.

15.6 Alle drifts- og vedlikeholdskostnader av felles infrastruktur betales av brukerne i fellesskap ved at det betales en kWh-pris stipulert av aksjeselskapets styre. Denne prisen er satt sammen av energi- og nettledd, samt alle avgifter til staten og påslag for drift og vedlikehold.

15.7 Styret skal informeres om alle tilkoblinger til anlegget.

Vedtekter Holtet Boligselskap 1 AS, endret 28.03.2019

15.8 Lading av el-bil fra andre kontakter enn ladeboks, er ikke tillat og vil være et brudd på husordensreglene, med de reaksjoner det medfører.

HUSORDENSREGLER
for
HOLTET BOLIGSELSKAP 1 AS

Reglene under er satt opp for å sikre beboerne orden, ro og trivsel. Dessuten skal de sikre selskapets (og dermed beboernes) verdier mot ødeleggelse ved uvettig behandling. Når reglene blir fulgt, sikres vi best mulige naboforhold.

Ved utleie er aksjonærene pliktige til å påse at leieboere blir orientert om husordensreglene og innretter seg etter disse.

1. Alminnelige ordensregler

1. Private eiendeler skal oppbevares i hver enkelt leilighets tilhørende boder.
   I trapperom, ganger og andre fellesarealer er det ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler.
   i. Styret kan unnta spesifikke eiendeler fra denne regelen etter søknad fra beboere, men kun for 1 år om gangen..
2. Sportsbodene er forbeholdt ski, sykler, boligselskapets hageredskaper og lignende.
3. Parkering av kjøretøy er ikke tillatt andre steder enn på dedikerte parkeringsplasser. Gjester av beboere skal parkere på plassene som er satt av til gjesteparkering – plass nr. 301, 302, 303,304 og 305
4. Lufting av sengetøy og annet skal ikke gjøres ut av fasadevinduene mot Michelets vei. Risting av tøy, matter, tepper og lignende i trappeoppgangene er ikke tillatt.
5. Flaggstenger, plattinger, levegger, markiser og andre faste installasjoner må ikke settes opp uten godkjenning av sittende styre.

Dørene til kjeller og sportsbod skal alltid være låst. Slukk alltid lyset i de rommene det ikke er montert sensorstyrt belysning.

2. Regler om ro i leiligheten

1. Enhver beboer har plikt til ikke å forstyrre naboene med unødig støy.
2. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00 - 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
3. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal dette varsles med et nabovarsel som henges opp over postkassene/oppslagstavle minimum tre dager før arrangementet.
   I alle tilfeller skal det være ro etter klokken 01:00.
4. Støyende renoveringsarbeider skal også varsles med minimum tre dager før oppstart, og det tillates i tidsrommet:
   Hverdager klokken 07:00 – 20:00
   Lørdager klokken 10:00 – 18:00

Vedtatt i generalforsamling 14.05.2021

5. Det tillates ikke renoveringsarbeider som støyer på Søn- og helligdager
6. Dersom beboere har vaskemaskin i egen leilighet, skal vaskeritidene i pkt. 5.1 følges.
7. Det forutsettes at enhver beboer evner å bruke skjønn og sunn fornuft i forhold til et hyggelig naboskap.

3. Søppel

1. Husk å sortere søppelet, og kast dette i respektive søppelkonteinere. Legg sammen papp.
   Matavfall skal alltid kastes i grønne poser delt ut av kommunen eller i bioposer som kjøpes i butikken.
2. Det er forbudt å kaste risikoavfall, dette må fjernes av hver enkelt på en miljøstasjon.

4. Renhold

1. Beboerne plikter å holde fellesarealene rene og dette skal gå på omgang basert på liste som organiseres av styret.

5. Vaskeri

1. Vasketid

Formiddag: klokken 07:00 – 15:00
Ettermiddag: klokken 15:00 – 22:00
Lørdag er det åpent for korttidsvask for alle beboere
Søndag er det åpent for korttidsvask for alle beboere etter kl. 13:00

Vaskeriet skal ikke benyttes utenom disse tidsrommene.

Dette for å begrense støy som de som bør i nærhet til vaskeriet.

2. Reservasjon

Bruk tavlen for å reservere vasketid
Vask om formiddagen om du har mulighet (mer etterspørsel om ettermiddagen)
Man kan kun stå oppført med maksimalt 2 økter om gangen.
Dersom ingen står oppført, kan vaskeriet brukes til korttidsvask. Dersom man i denne perioden planlegger å vaske flere vasker må navn føres opp på tavla.
Det må utvises fleksibilitet mht. tørking av tøy.
Det er anledning å tørke noe tøy utover vasketiden (ikke etter at det er tørt).

3. Annet

Rengjør maskinen/såpeskuffen etter eget bruk
Tøm lofilteret på tørketrommelen etter bruk.
Dersom det henger tørre klær i tørkeskapet – og det er fullt, er det anledning å legge disse pent sammen på benken.
Bordet i vaskerommet er **kun for rent tøy.**

Tørkeskapet må ikke skitnes til med skittent tøy e.l.
De eldre vaskemaskinene kan benyttes til vask av tøy av stor størrelse.

6. Lufting

1. Vinduene i fellesområdene må ikke settes opp uten at krokene er festet, og de må lukkes igjen av de som har åpnet dem når den som åpnet det ikke lenger har oppsyn over vinduet.
2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør for å bli kvitt matos og lignende fra leilighetene.
3. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannledninger, radiatorer mv. ikke fryser.

7. Bruk av leiligheter

1. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboere står til ansvar for å fjerne snø og is fra denne
2. Ved maling av vinduer utvendig skal maling med de fargekodene styret bestemmer benyttes.
3. Bruk av grill på balkonger må utføres med forsiktighet og av hensyn til andre beboere. Det er kun tillatt med el- eller gassgriller på balkongene og man bør ha brannslukkingsspray/brannteppe ved grillen i tilfelle ukontrollert brann oppstår.

8. Kontroll med skadedyr

1. Beboere må straks melde fra til sittende styre dersom skadedyr som for eksempel veggedyr, kakerlakker eller lignende oppdages.
2. Er det påvist at slike skadedyr finnes, skal beboeren rette seg etter de pålegg som blir gitt av styret eller skadedyrutrydningsfirmaet som velges.
3. Alle kostnader for bekjempelse av skadedyr belastes gjeldende beboer, med mindre uforskyld oppdages.

9. Hagearbeid, snørydding og generelt vedlikehold av fellesarealer

Selskapet har ikke vaktmester tilknyttet. Det er derfor et felles ansvar å besørge for eksempel skifting av lyspærer, strøing, snømåking, plenklipping osv. Slikt arbeid er alle beboeres ansvar – på lik linje, og det er nødvendig med en aktiv innstilling til å bidra hos alle.

10. Brannvern

1. Beboere er pliktet til å vedlikeholde brannvernutstyr i leilighetene. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av beboer ved at batteri skiftes hvert år og testes fra tid til annen. Det anbefales at dette gjøres hver 1. desember, ifm. Røykvarslernes dag.

Vedtatt i generalforsamling 14.05.2021

2. Brannslukningsapparat skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Hvert 5 år skal det gjennomføres kontroll av faglig personell på brannvernutstyr, det er beboere sitt ansvar at dette overholdes.

   Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.



INNKALLING 2025

Holtet boligselskap 1 AS

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Hobbyrommet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

usbl

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Holtet boligselskap 1 AS

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En aksjonær kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjonær.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Helge Jørgenvaag (2024-2025)
Styremedlem, Gjert Lyssand (2024-2025)
Styremedlem, Maria Rivera (2024-2026)
Vara, Hanne Hernes (2024-2025)
Vara, Laurence Bellagamba Tunbridge (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Det oppfordres blant beboerne å stille som kandidat til vervet som styreleder.
Helge Jørgenvaag foreslås valgt for 1 år (2025-2026), dersom ingen andre kandidater stiller.
Vedkommende har ikke lenger eierinteresser i Boligselskapet, men kan fortsette i 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges blant beboere i boligselskapet.
Dersom ingen stiller blir Helge Jørgenvaag valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Gjert Lyssand foreslås valgt for 1 år. (2025-2026)

Forslag til vedtak: Gjert Lyssand velges som styremedlem for 1 år. (2025-2026)

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hanne Hernes foreslås valgt for 1 år (2025-2026)
Laurence Bellagamba Tunbridge foreslås valgt for 1 år (2025-2026)

Forslag til vedtak: Hanne Hernes velges for 1 år (2025-2026)
Laurence Bellagamba Tunbridge velges for 1 år (2025-2026)

5.4 Valg av valgkomite

Det oppfordres til å stille som kandidater.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**431 245**	**1 314 704**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-123 748	-827 182
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-52 787	-56 278
B. Årets endring disponible midler	**-176 534**	**-883 459**
C. Disponible midler	**254 711**	**431 245**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	454 831	1 008 370
Kortsiktig gjeld	-200 121	-577 125
C. Disponible midler	**254 711**	**431 245**

Boligaksjeselskapets disponible midler er de økonomiske midlene som selskapet har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	1 456 151	1 392 508	1 455 930	1 686 321
Sum driftsinntekt		**1 456 151**	**1 392 508**	**1 455 930**	**1 686 321**
Sum inntekt		**1 456 151**	**1 392 508**	**1 455 930**	**1 686 321**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	6 575	7 050	7 050
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		435 622	476 631	440 000	465 000
Kostnad eiendom/lokale	4	83 123	61 066	69 000	73 000
Kommunale avgifter/renovasjon		319 687	282 895	340 000	385 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 725	249 443	2 000	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 642	364	7 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	156 632	639 134	15 000	35 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		68 707	65 187	68 700	72 000
Andre honorar	8	725	7 489	3 500	3 000
Kontorkostnad		4 297	4 117	3 000	0
TV/bredbånd		191 345	174 526	180 000	199 000
Kontingent og gave		2 296	1 824	2 000	2 400
Forsikring		120 486	114 520	120 500	136 000
Andre kostnader		3 087	1 398	1 500	3 000
Sum kostnad		**1 451 942**	**2 140 438**	**1 314 750**	**1 444 450**
DRIFTSRESULTAT		**4 209**	**-747 930**	**141 180**	**241 871**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 593	36 248	0	0
Rentekostnad		144 549	115 500	125 424	133 046
Netto finansposter		**127 957**	**79 251**	**125 424**	**133 046**
Årsresultat		**-123 748**	**-827 182**	**15 756**	**108 825**
Overført til/fra annen egenkapital		-123 748	-827 182	0	0
Sum overføringer		**-123 748**	**-827 182**	**0**	**0**

Balanse 2024 Holtet boligselskap 1 AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	1 857 000	1 857 000
Påkostninger	3	379 337	379 337
Sum anleggsmidler		**2 236 337**	**2 236 337**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 137	9 544
Andre kortsiktige fordringer		16 231	326
Forskuddsbetalte kostnader		66 420	78 164
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		358 044	899 561
Innestående skattetrekk		0	20 775
Sum omløpsmidler		**454 831**	**1 008 370**
SUM EIENDELER		**2 691 169**	**3 244 708**

Balanse 2024 Holtet boligselskap 1 AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-588 078	-464 331
Sum opptjent egenkapital		**-588 078**	**-464 331**
Sum egenkapital	9	**-488 078**	**-364 331**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 339 206	2 391 993
Innskuddskapital		639 920	639 920
Sum langsiktig gjeld		**2 979 126**	**3 031 913**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		11 049	0
Leverandørgjeld		183 558	479 770
Skyldig off. myndigheter		0	27 825
Påløpne renter		734	1 079
Annen kortsiktig gjeld		4 780	68 451
Sum kortsiktig gjeld		**200 121**	**577 125**
Sum gjeld		**3 179 247**	**3 609 038**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 691 169**	**3 244 708**
Pantstillelser	11	2 979 126	3 031 913

Sted:_____ Dato:_____

Helge Jørgenvaag
Styreleder

Maria Rivera
Styremedlem

Gjert Lyssand
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Andre driftsnntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Noter årsregnskap 2024 Holtet boligselskap 1 AS

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 056 480	1 024 290
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	29 400	31 290
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	179 712	165 117
3650 Innkrevde felleskostn. renter	135 124	113 387
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	55 435	58 424
Sum	**1 456 151**	**1 392 508**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	10 575
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-4 000
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	75 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-25 000
Sum	**57 050**	**56 575**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Infrastruktur El-bil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 857 000	379 337
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 857 000	379 337
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 857 000	379 337
Anskaffelsesår :	1961	2019
Antatt levetid i år :		

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring, polisenr. SP586993

Boligaksjeselskapet består av 25 aksjer. Eiendommer er oppført på g.nr 14, b.nr 550 i Bærum kommune. Eiertomt på 6 208 kvm.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	36 601	35 849
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 522	25 217
Sum	**83 123**	**61 066**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	247 793
6420 Lisens Portaltjenester + lettstyrt	1 725	1 650
Sum	**1 725**	**249 443**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	952	364
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	579	0
6552 Driftsmateriell	111	0
Sum	**1 642**	**364**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	73 707	36 884
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	602 250
6646 Mur, betong og grunnarbeid	72 925	0
Sum	**156 632**	**639 134**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	176
6730 Teknisk honorar	0	7 313
Sum	**725**	**7 489**

Noter årsregnskap 2024 Holtet boligselskap 1 AS

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	100 000	0	100 000
Sum innskutt egenkapital	**100 000**	**0**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-464 331	-123 747	-588 078
Sum opptjent egenkapital	**-464 331**	**-123 747**	**-588 078**
Sum egenkapital	**-364 331**	**-123 747**	**-488 078**

Aksjekapitalen er på kroner 100.000. Aksjonærer: 25 leiligheter à kr 4000.

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	vedlikehold bygningsmasse
Lånenummer:	**16364990077**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.74 %
Beregnet innfridd:	29.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	2 520 101
Lånesaldo 01.01:	2 391 993
Avdrag i perioden:	52 787
Lånesaldo 31.12:	**2 339 206**
Saldo 5 år frem i tid:	2 018 555

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364990077	16	100 359	1 605 744
	8	82 675	661 400
	1	72 064	72 064

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	2 339 206	2 391 993
Innskuddskapital	639 920	639 920
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**2 979 126**	**3 031 913**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 236 337**	**2 236 337**

Boligaksjeselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantsikrede gjeld. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 640 000.

Resultat og balanse med noter for Holtet boligselskap 1 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtet boligselskap 1 AS

Styreleder	Helge Jørgenvaag (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Maria Rivera (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Gjert Lyssand (sign.)	13.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Holtet Boligselskap 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holtet Boligselskap 1 AS som 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: CWA0R-JMKX6-I5MRN-D6Y2C-UINLI-31R5W

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen

KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CWA0R-JMKX6-I5MRN-D6Y2C-UINLI-31R5W

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-05-19 09:45:50 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: CWAQR-JMKX6-UFMRN-D6Y2C-UNVLI-3 1RSW

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Holtet boligselskap 1 AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helge Jørgenvaag
Styremedlem, Gjert Lyssand
Styremedlem, Maria Rivera
Varamedlem, Laurence Bellagamba Tunbridge
Varamedlem, Hanne Hernes

Styret i Holtet boligselskap 1 AS består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Holtet boligselskap 1 AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Holtet boligselskap 1 AS ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 934382870

Holtet boligselskap 1 AS består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Holtet boligselskap 1 AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586993. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Holtet boligselskap 1 AS har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse,

miljø og sikkerhet.

Med dette etterses nødvendige rutiner og behov for HMS.

Styrets arbeid

Styret avsluttet det siste i samarbeid med entreprenør til å sluttføre arbeidet med

overlysvinduene i oppgangene og arbeider rundt dette.

Vi fikk pålegg fra kommunen om å foreta et lekkasjesøk på hovedvannledningen, der ble det funnet en lekkasje ved hovedstoppekranen inn til bygget. Dette måtte byttes, og det ble derfor en uforutsett utgift på ca 146.500,-.

Energikostnadene totalt i år ble ca 4400,- mindre enn budsjettert.

Snømåking økte med ca 18.500,-

De kommunale tjenestene ble ca 20.000,- mindre enn budsjettert.

10.000,- i egenandel på forsikring grunnet rørbrudd/vann.

TV/Internett økte med ca 11.300,-

Rentekostnadene økte med ca 10.700,-

Dette bidro til at egenkapitalen ble redusert med kr 176.534,- fra kr 431.245,- pr. 1.1.24 til

kr 254.711,- pr. 31.12.24

Fjerner vi kostnaden på arbeidet med lekkasjen har vi et negativt resultat på ca 30.000,- noe som tilsier at vi må avsette mer i budsjettene fremover for å opprettholde egenkapitalen og møte økende kostnader.

MEN vi har fortsatt klart å stabilisere kostnadsbildet på de løpende

utgiftene.

Det må påberegnes økte kostnader på vedlikehold fremover i tid, noe som nye styrer må

se nærmere på.

Utestående oppgaver er blant annet fortsatt nye vurderinger av balkonger og rekkverk, se på fasaden og ved behov kontrollere denne for når det må foretas vedlikehold/maling.

Avregning av El-bil ladingen og få på plass mulig leverandør på dette gjenstår fortsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

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

Megleropplysninger

Gnr:	**14**	Bnr:	**550**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Michelets vei 32A, 1368 STABEKK**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
58/715	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
19/4089	Bærekonstruksjoner i bygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

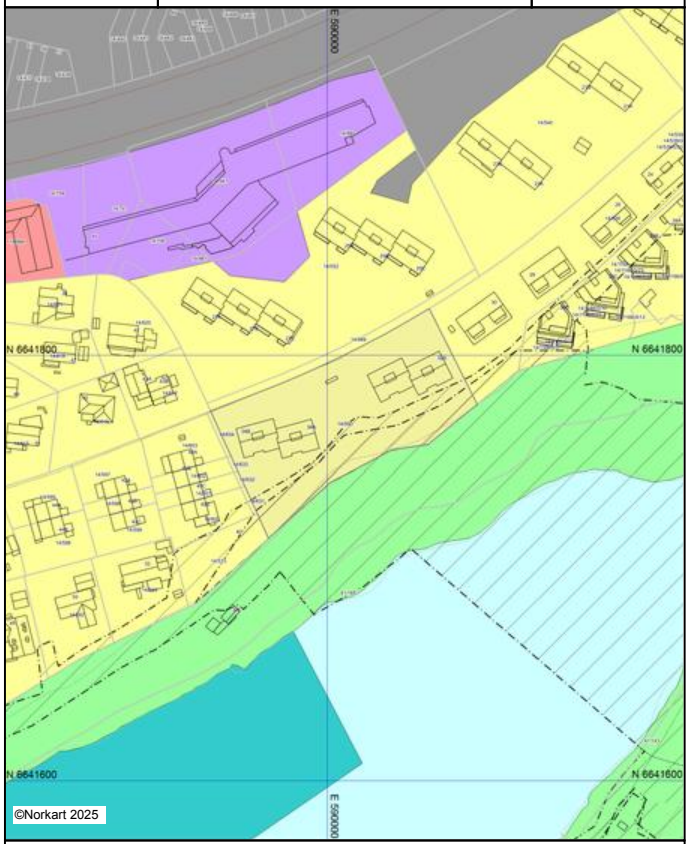
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/550
Adresse: Michelets vei 32A
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - fremtidig

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

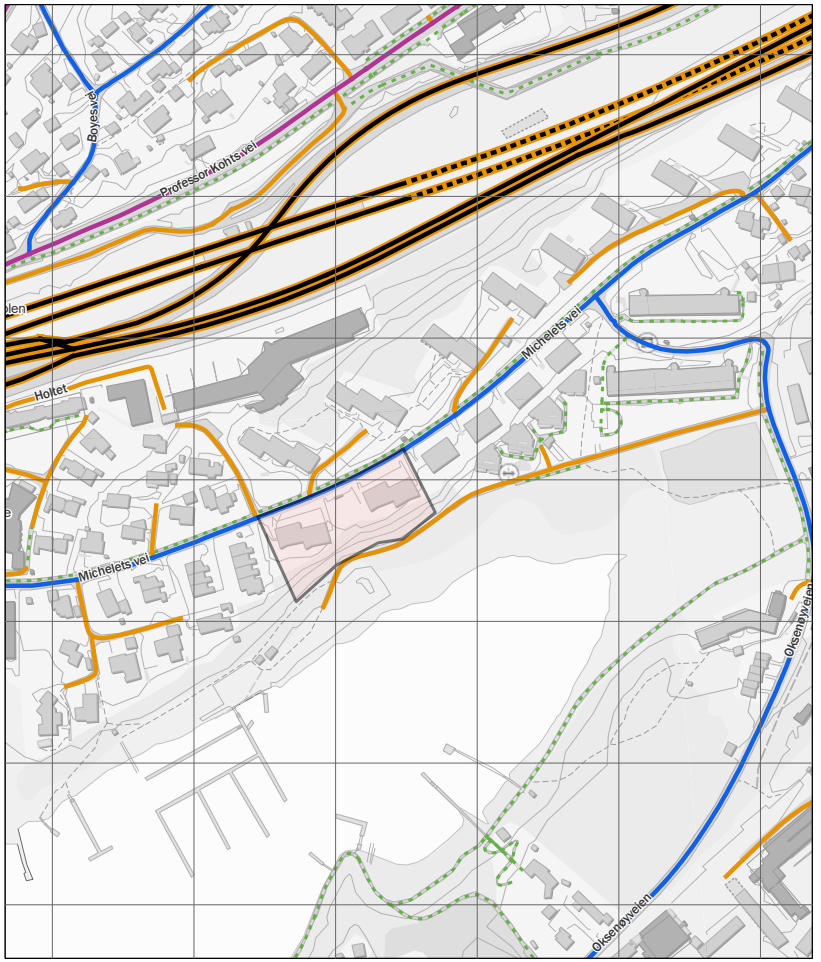
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/550/0/0
Adresse: Michelets vei 32A, 1368 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/07/2025



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

Utskriftsdato: 04.07.2025

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.**	14	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Michelets vei 32A, 1368 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 995 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 6 205 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 465 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1953151 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953151)
Navn	HOLTET, ØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8689/1953151.pdf
Delarealer	**Delareal** 450 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 5 754 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0288/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Michelets vei 32A 1368 STABEKK

Betegnelse: Gnr 14, bnr 550 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no