

Kirkeveien 71A



Velkommen til

Kirkeveien 71A



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

HASLUM – Sjelden mulighet!

Lys og tiltalende 4-roms toppleilighet med stor og solrik takterrasse | Flott utsikt | 2 garasjeplasser | 3 sov og 2 bad

Prisantydning	11 900 000,-
Omkostninger	300 800,-
Totalpris	12 200 800,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 016,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	3
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

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

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







Kort fortalt

Velkommen til Kirkeveien 71A - presentert av Camilla Ringnes og Fridtjof Schmidt v/ Nordvik Bærum!

En meget tiltalende, gjennomgående og lekker 4-roms leilighet i toppetasjen med en stor og solrik terrasse på ca. 33,5 m². Boligen har en gjennomgående god standard og fremstår lys og delikat. Kort vei til Sandvika og Bekkestua med butikker, skoler og offentlig transport. Nær Haslum T-banestasjon med bare 3 minutts gange

Fremstående kvaliteter:

- 3 gode soverom
- 2 bad og vaskerom
- Lys og luftig stue med gasspeis
- Solrik takterrasse
- Nydelig utsikt
- Tilbaketrukket uten innsyn
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Godt med lagringsplass
- Trappefri adkomst via heis
- To garasjeplasser m/mulighet for elbillader
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Kort vei til T-bane og buss

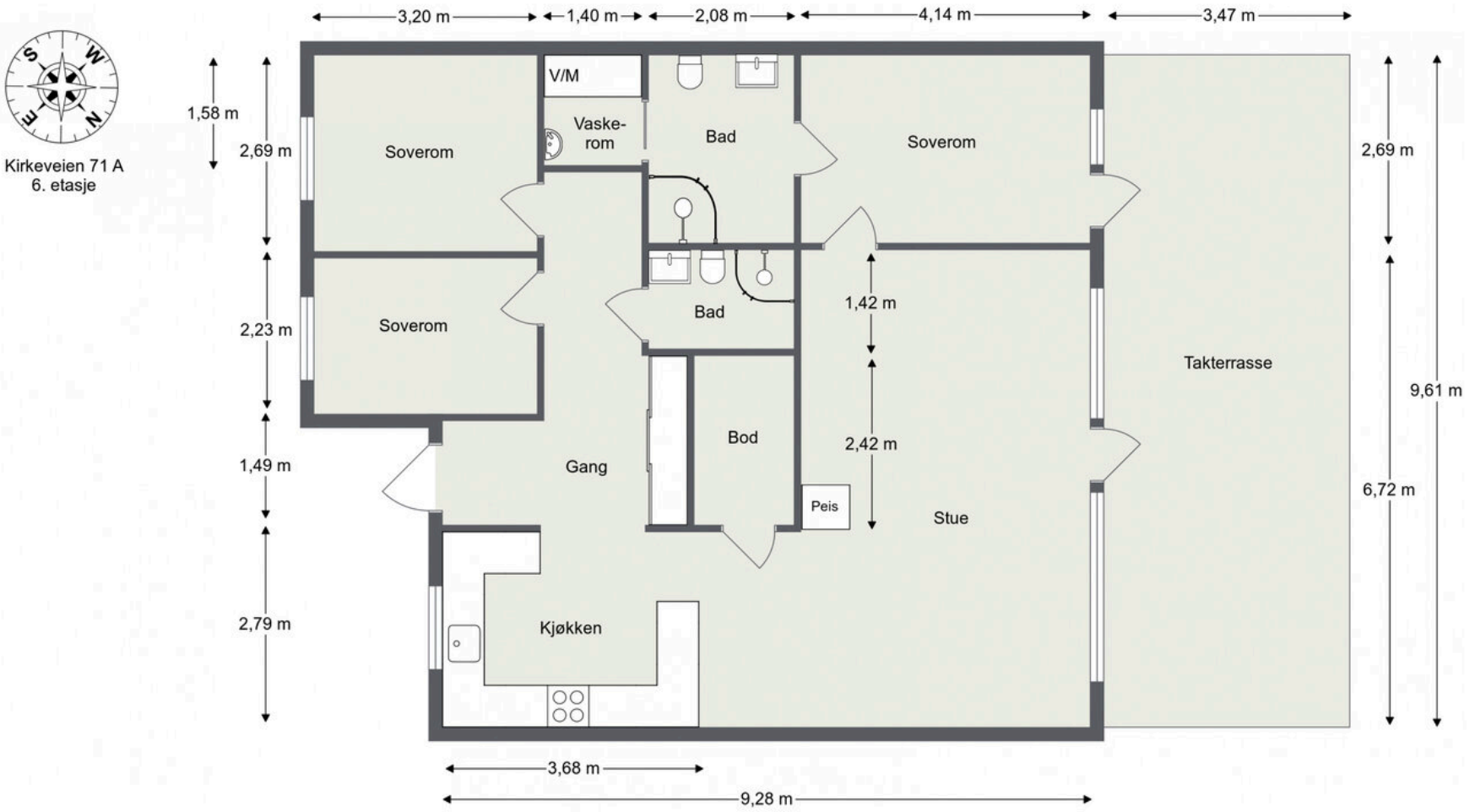
Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, kjøkken, vindfang, gang, bod, bad, et bad med tilhørende vaskeavdeling og tre soverom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 34 kvm. Takterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.


Kirkeveien 71 A
6. etasje
3,20 m
1,40 m
2,08 m
4,14 m
3,47 m
1,58 m
2,69 m
2,23 m
1,49 m
2,79 m
V/M
Vaske-
rom
Bad
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
1,42 m
2,42 m
Bod
Gang
Peis
Stue
Takterrasse
Kjøkken
2,69 m
9,61 m
6,72 m
3,68 m
9,28 m

Velkommen til Kirkeveien 71A

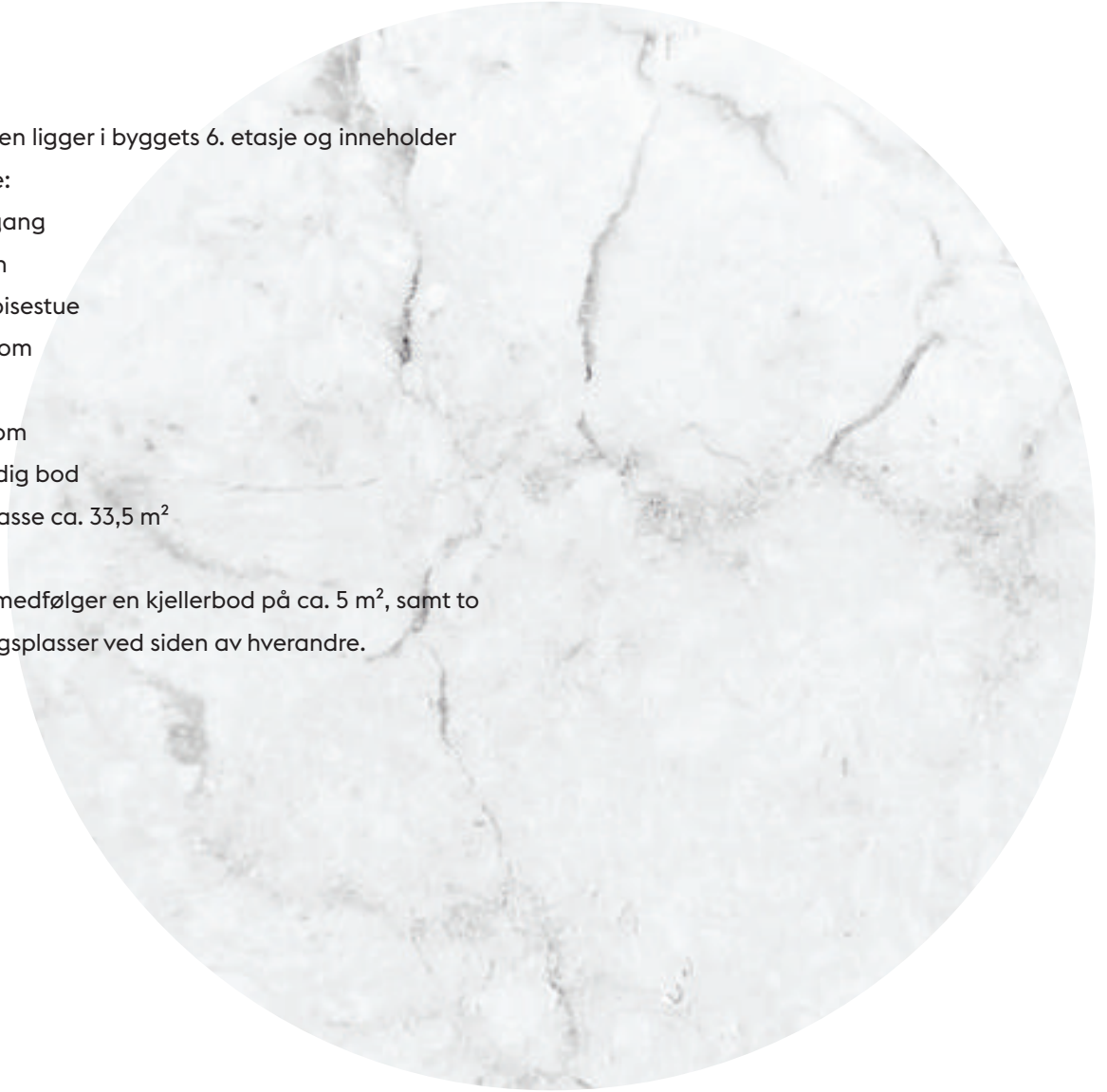
Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en meget lys og hyggelig 4-roms toppleilighet med fantastisk utsikt!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært boligområde på Haslum. Her har du muligheten til å bo med umiddelbar nærhet til "alt" du trenger i hverdagen, samtidig som det er kort vei til flere flotte turområder, T-bane og buss. Leiligheten har 2 medfølgende garasjeplasser, men kan du også fint bo uten bil.

Leiligheten er meget lys, luftig og innbydende! Leiligheten har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Her bor man høyt og fritt, med fantastisk utsikt og lite innsyn.

Lyse farger er gjennomgående i hele leiligheten og gir et godt helhetsinntrykk. Leiligheten har en god planløsning, med romslige oppholdsrom som stue/spisestue og kjøkken, samt gode soverom og 2 bad.

Skjermet, tilbaketrukket og solrik terrasse på hele 33 kvm, med nydelig utsikt mot nærområdet og Kolsåstoppen. Gode solforhold med sen kveldssol. Rikelig med plass til utemøblement som spisebord, sofagruppe, solstoler, grill m.m. Hyggelig inngangsparti via utvendig svalgang, med mulighet for å ha en benk eller et lite cafébord. Sameiet har for øvrig et flott fellesareal, pent beplantet og med flere hyggelige sittegrupper.



Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder følgende:

- Entré/gang
- Kjøkken
- Stue/spisestue
- 3 soverom
- 2 bad
- Vaskerom
- Innvendig bod
- Takterrasse ca. 33,5 m^2

I tillegg medfølger en kjellerbod på ca. 5 m^2, samt to parkeringsplasser ved siden av hverandre.

Ditt nye hjem!

Leiligheten rom for rom

Entré/gang:
Moderne og hyggelig oppgang, med heis fra bakkeplan- samt fra garasjen. Leiligheten har en lys og innbydende gang, innredet med stor skyvedørsgarderobe. Det er ellers plass til både kommode, skohyller etc. Lyse malte flater. Fliser i entré, parkett i gang.

Kjøkken:
Boligen har et moderne og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot spisestue. Store vindusflater fra flere sider gir godt med lys. Rikelig med skap- og benkeplass gjør matlagingen praktisk. Kjøkkeninnredningen er spesialtilpasset leiligheten, og har lyse slette fronter, 4 cm. bred lys grå laminert benkeplate, og plateslått backsplash. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX). Ventilator med utkast til friluft/egnet anlegg. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Hyggelig sitteplass ved kjøkkenbenken. Direkte adgang til stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Lyse malte flater, parkett på gulv. Downhlights i himling.

Stue:
Meget lys og fin stue med god plass til både spisebord, sofagruppe og TV-benk. Lekker plassbygget bokhylle, samt at radiatorene er bygget inn. Flott gasspeis gir godt med varme, i tillegg til den vannbårne varmen fra radiatorene i leiligheten. God solskjerming med utvendige screens på alle vinduer mot terrasse, samt lameller innvendig i stuen. Lyse malte flater, parkett på gulv. Downlights i himling.

Takterrasse:
Fra stuen er det adkomst til en meget solrik, usjenert takterrasse på hele 33,5 m^2. Her er det god plass til ønsket utemøblement, solstoler, beplanting m.m. Eget uttak til gassgrill. På terrassen er det elektriske markiser (samt elektriske screens på alle vinduer mot terrassen for solskjerming innvendig) Terrassen er tilbaketrukket, og med elvesten på utsiden av glassrekkverk. Nydelig utsikt mot Kolsåstoppen og nærområdet.

Soverom:
Leiligheten har 3 gode soverom, hvorav hovedsoverom med utgang til takterrassen. Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng, og tilbyr gode løsninger for oppbevaring med plassbygget skap rundt sengen. I tillegg har rommet direkte tilgang til eget bad, noe

som gir en praktisk og komfortabel løsning. Fra soverom 2 og 3 er det utsikt mot Nesoddlandet, her er det også god plass til seng, skap, kommode e.l. Soverom 2 kan alternativt brukes som kontor. Her er det fastmontert skrivebord med skuffer, samt stort garderobeskap. Soverom 3 er innredet med garderobeskap. Alle rom har lyse malte flater og parkett på gulv.

Hovedbad:
Stort og pent flislagt bad, med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører, servant i innredning med skap, speil med belysning, vegghengt skap og toalett. God plass til å tørke klær. Praktisk vaskerom i tilknytning til badet.

Vaskerom:
Meget praktisk vaskerom i tilknytning til bad er flislagt, med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Innredning med benkeplate og vegghengte skap. Utslagsvask.

Dusjbad:
Lyst og pent flislagt bad, med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører, servant i innredning med skap, speil med belysning, vegghengt skap og toalett.

Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod med god lagringsplass til støvsuger etc.





















































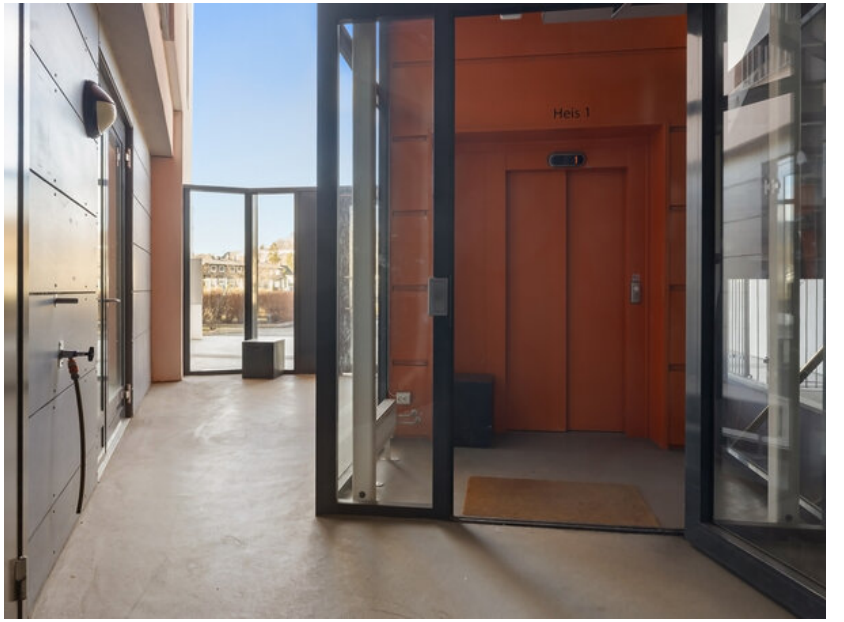









36
36
37
37
Brenderup


Heis 1



Ditt nye nabolag!

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde. Her bor du sentralt, med kort vei til både T-bane og buss, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser. Nærhet til et hyggelig og skjermet friområde, hvor Øverlandselven og turveien Åsterudstien inviterer til fine turer i grønne omgivelser.

Aktivitet og fritid
Området byr på et variert fritidstilbud for både store og små. Det er kort vei til Bærumsmarka og Vestmarka, hvor du kan benytte milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelstier om sommeren. På vinterstid prepareres det også skiløyper på Haga golfbane og Sauejordet. Kolsåstoppen og Dælivann byr på naturskjønne turstier, mens Sandvika sentrum gir enkel tilgang til Kalvøya og Kadettangen, perfekt for strand- og bryggeliv om sommeren. Fra Høvik kan du utforske flotte turmuligheter langs fjorden med flere fine badestrender. I nærområdet finner du også et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, inkludert Nadderud idrettspark, Haslum kunstgressbane, Gjønneshallen, skøytebaner, fotballbaner, svømmehall, ridesentre og golfbaner. For de treningsglade er det flere treningssentre i nærheten, blant annet Sats på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist og Friskis&Svettis i Durudveien.

Servicetilbud
Daglige innkjøp gjøres enkelt på Extra Haslum i Kirkeveien, med kort vei til både Coop Prix Løkeberg og Bekkestua. Det finnes også en innholdsrik frukt- og grøntbutikk på Haslum med søndagsåpent. Bekkestua sentrum er i stadig utvikling og tilbyr et bredt utvalg av butikker, matbutikker, vinmonopol, helsetjenester og treningssentre. Sandvika sentrum, med Sandvika Storsenter, gir tilgang til et enda større shopping- og servicetilbud. I tillegg ligger det en døgnåpen bensinstasjon med Deli de Luca ved krysset Kirkeveien/Bærumsveien, hvor du kan få tak i det mest nødvendige døgnet rundt.

Skoler og barnehager
Leiligheten har en svært barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler og

barnehager. Den sokner til Haslum barneskole, med kort avstand også til Løkeberg barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Videregående skoler som Nadderud, Valler, Stabekk og Dønski ligger også i nærheten. Barnefamilier vil sette pris på det gode utvalget av barnehager i området, blant annet Haslum barnehage, Haslum idrettsbarnehage, Valler barnehage og Nadderudskogen barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Haslum T-banestasjon (sone 1) ligger kun tre minutters gange unna, og herfra tar det ca. 20 minutter til Majorstuen. Nærmeste bussholdeplass, Bjørnekollen, har hyppige avganger mot blant annet Bekkestua og Sandvika. Sandvika er et viktig knutepunkt for offentlig transport, med tilgang til buss, tog og flytog. På Bekkestua finner du også overgangsmuligheter til de fleste bussruter i Bærum, samt flybussen til Gardermoen.



Kirkeveien 71A

Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	505 elever, 22 klasser	17 min, 1.2 km
Haslum skole (1-7 kl.)	473 elever, 22 klasser	21 min, 1.6 km
Høvik skole (1-7 kl.)	504 elever, 23 klasser	25 min, 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	549 elever, 37 klasser	22 min, 1.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	328 elever, 22 klasser	3 min, 2.2 km
Nadderud videregående skole	460 elever	15 min, 1.1 km
Oslo International School	90 elever	5 min, 2.6 km

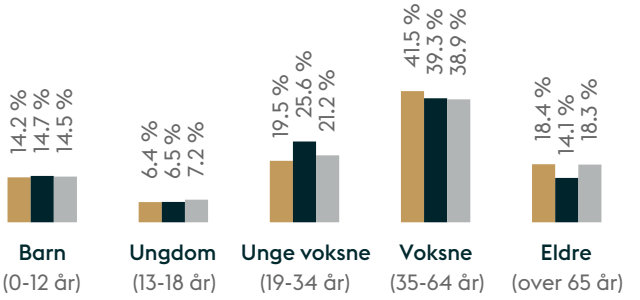
Offentlig transport

Haslum T	Linje 211	4 min, 0.3 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	5 min, 0.4 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	4 min, 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min, 13.9 km
Oslo Gardermoen		51 min

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has...	29 barn	7 min, 0.5 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl...	56 barn	8 min, 0.6 km
Tveterjordet Fus barnehage (1-...	78 barn	13 min, 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum sør	844	426
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haslum idrettsanlegg	8 min
Nadderud VGS - Treningsfelt -...	15 min
Friskis & Svettis	22 min
Gnist Gjettum	23 min

«Barnevennlig. Mange unger. Polig og stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Informasjon

Kirkeveien 71A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0058/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 712, snr 36 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Anders Heim
Karianne Heim

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
1 950,- (Innflyttingsgebyr kjøper)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
300 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 200 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 213 500,- (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.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, kjøkken, vindfang, gang, bod, bad, et bad med tilhørende vaskeavdeling og tre soverom.

Total BRA: 98 kvm.
TBA: 34 kvm. Takterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Kjellerbod, merket med «36»: 4,9 kvm.
Takterrasse: 33,5 kvm.

To garasjeplasser i parkeringskjelleren under bygget medfølger leiligheten ved salget, opplyser oppdragsgiveren. Begge plassene er merket med nr «36». Mulighet for lader til el-bil.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser ved siden av hverandre i felles garasjeanlegg. (vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til to plasser)

Det er godt med gjesteparkering innvendig i garasjeanlegg, samt noen plasser utendørs.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Select Elektro. Skiftet til led belysning på kjøkken og gang september 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: de er mulighet for montering av lader på begge parkeringsplassene.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja
Beskriv: Ventilasjon har service 1 gang i året og filterbytte. Gass peis har service 1 gang i året.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Det var tilløp til skjeggkre i sameiet i 2017, ikke i denne leiligheten. Skadedyr firmaet sanerte hele bygget for dette høsten 2019 og ny inspeksjon og sanering ble gjennomført februar 2020. Det er ikke meldt om skjeggkre etter dette.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan

derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk over 6 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak kledd med sementplater og i pusset utførelse. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Adkomst til leilighetene via en svalgang. Bygget er eldre og rehabilitert i 2013 da det ble omgjort fra næringsbygg og til bolig. 6.etasje(gjeldene leilighet) er et påbygg og ble oppført i 2013.

Takstmanns vurdering ved TG2:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen passerer snart minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Slukristen er ikke sentrert i forhold til vannlåsen/sluket og fjerning av vannlåsen kan dermed vanskeliggjøres.

1.2.1 Bad med vaskeavdeling Overflate vegger og himling
Sprekkdannelser i silikonfugen mellom vegg og gulv forekommer på veggen bak servantskapet og toalettet. Dette kan tyde på bevegelser/en svakhet i konstruksjonen som bør etterses.

1.2.2 Bad med vaskeavdeling Overflate gulv
Bom i flis ble påvist. Ettersyn anbefales. Hvis sementfugene begynner å sprekke opp så kan det tyde på at flisen begynner å løsne. Stedvis flatt gulv i området mellom toalettet og servantskapet. Risiko for vannansamlinger.

1.2.3 Bad med vaskeavdeling Membran, tettesjiktet og sluk
Slukristen er ikke sentrert over sluket/vannlåsen og dette kan medføre at det er vanskeligere å få tatt ut vannlåsen ved f eks vask. Membranen passerer snart minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Takterrasse med adkomst fra stuen og soverommet. Rekkverket ble målt til 114 cm og anses å være tilstrekkelig iht datidens krav og mtp plasseringen av rekkverket på taket. Taket strekker et par meter lengre ut foran rekkverket og avstanden til underliggende konstruksjon ved rekkverkets plassering er sådan mindre enn 10 meter. Terrassens overflater er tildekket av snø og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Underliggende taktekking er ikke synlig.
Merknader: Kravet til rekkverk i TEK-10 og TEK-17, hvis avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter, er 120 cm.
Hvis avstanden til underliggende terreng er mindre enn 10 meter så er kravet 100 cm.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr
- Platetopp
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle garderobeskap
- Plassbygget bokhylle i stuen
- Plassbygget skrivebord på soverom
- Skohylle i entré

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

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

Adgang til utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller parkeringsplass, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, leietakers mobilnummer, e-post adresse, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av utleieavtalen.

Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer. Radiatoren på hovedsoverommet er demontert og står lagret i kjellerboden. Det er varmekabler på badene og i vindfanget samt installert en flott gasspeis i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og er ikke kjent med strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 016,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: kr. 5466,-
Fastavgift gass til Kirkeveien Energi AS: kr. 340,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. Fjernvarme, Kabel-TV, drift og vedlikehold av sameiet, kommunale avgifter m.m.

Avregning vann og gass foretas en til to ganger i året.

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

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

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

- Årlig innboforsikring. Strøm etter forbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 624 528,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 498 113,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kirkeveien 71 Sameie, orgnr. 811727342

Om sameiet
Boligselskapet består av 125 seksjoner. Selskapets navn er Kirkeveien 71 Sameie med org.nr.: 811727342 i Bærum kommune.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret, ref punkt 3, andre ledd i vedtektene. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Fellesformue
Kr 29 156,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2023) regnskap viste et overskudd på kr 328.781,-

Budsjettet for inneværende år (2024) legger til grunn et overskudd på kr. 262.100,-

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024
Det blir skifte av en grunnvannspumpe.
Vi fortsetter å male i fellesarealer.
Vi planlegger maling av støyskjerm.
Det blir utbedring av brannvarslingssystem i A.
Det vli bli ytterligere utbedringer i Energisentralen.

Kommende 5-års periode
Vi vil innhente tilbud og vurdere maling av hele bygget/fasaden

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3459556

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 485 kvm (Eiertomt)
Stor og fin fellestomt opparbeidet med busker, plen, gangveier, asfalt og parkeringsplasser. Flere fine sittegrupper samt lekeområder for barn.

Adkomst

Innkjøring fra Kirkeveien. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.06.2013.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplanen fra 2007 og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2023. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 7 793 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 502 m²
Arealbruk Turdrag, Nåværende

Reguleringsplaner
Navn KIRKEVEIEN 71 A OG B
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.10.2007
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9216/2002002.pdf
Delarealer Delareal 7 793 m²
Formål Boliger
Feltnavn bolig, kontor, showr
Delareal 502 m²
Formål Felles grøntareal

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/8/712/36:
22.05.1959 - Dokumentnr: 302003 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer
Best. vedr. godkjennelse av industribygg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1960 - Dokumentnr: 300274 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1960 - Dokumentnr: 301927 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1969 - Dokumentnr: 309214 - Erklæring/avtale
Vedr. innredning av inedustribygg

Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1970 - Dokumentnr: 309674 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser
BESTEMMELSER OM FYRINGSANLEGG OG SNEBRØYTING.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2011 - Dokumentnr: 1036502 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2013 - Dokumentnr: 189857 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/10343

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Dødsbo

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 27 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 159 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkeveien 71A

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Kirkeveien 71A
1344 Haslum

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 16/02/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:8, Bnr: 712
Hjemmelshaver:	Anne-Marie Heim
Seksjonsnummer:	36
Festenummer:	-
Andelsnummer:	–
Byggeår:	2013
Tomt:	7485 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Heim
Befaringsdato:	13.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med variert bebyggelse med småhusbebyggelse og enkelte boligblokker. Tomten er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper. Kort gangavstand til Haslum T-banestopp.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 6 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er i hovedsak kledd med sementplater og i pusset utførelse. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Adkomst til leilighetene via en svalgang.
Bygget er eldre og rehabilitert i 2013 da det ble omgjort fra næringsbygg og til bolig. 6.etasje(gjeldene leilighet) er et påbygg og ble oppført i 2013.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og er i hovedsak original fra 2013. Generell bruksslitasje forekommer og må forventes da boligen er brukt.
Badene har jevnt over normal slitasje, men enkelte bemerkninger gis vedrørende blant annet bom i flis og enkelte sprekkdannelser i silikonfugen mellom vegg/gulv.
Kjøkkeninnredningen fremstår i stor grad med normal slitasje.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,46 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
- Radiatoren på hovedsoverommet er demontert og står lagret i kjellerboden.
Varmekabler på badene og i vindfanget.
Gasspeis i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Sprinkleranlegg.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet på badet.
Felles varmtvann.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
www.bærum.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon/beboerperm.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badene og i vindfanget.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2024: Mindre utbedringer på det elektriske anlegget. Se samsvarserklæring for utfyllende informasjon.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
6. Etasje	98	0	0	34	94	4
SUM BYGNING	98	5	0	34	94	4
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, vindfang, gang, bod, bad, et bad med tilhørende vaskeavdeling og tre soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med «36»: 4,9 kvm.
Takterrasse: 33,5 kvm.
To garasjeplasser i parkeringskjelleren under bygget medfølger leiligheten ved salget, opplyser oppdragsgiveren. Begge plassene er merket med nr «36». Mulighet for lader til el-bil.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var ubebodd på befaringsdatoen, men normalt møblert. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Hvis avvik avdekkes ved rydding/utflytting så må dette meldes videre til undertegnende da det kan ha en påvirkning på vurderingen av enkelte av punktene i rapporten.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på opptil 5-6 mm. Etasjeskilleren fremstår med tilstrekkelig planhet iht NS3600.

Gasspeisen i stuen får gass via en felles gasstank i sameiet. Stengeventil er montert på takterrassen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Anders Heim.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

16/02/2025

Ole Herman Krefting

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2013 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene.
Baderomsdøren er i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom membran og karm ofte er et svakt punkt.
Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 og resterende gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av dusjen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk fra 2013 med tilhørende vannlås. Det ble observert en toppmembran og klemring i sluket.
Slukristen er ikke sentrert i forhold til vannlåsen/sluket og fjerning av vannlåsen kan dermed vanskeliggjøres.
Beboerperm foreligger, men ingen ytterligere dokumentasjon som f eks sjekklister vedrørende utførelsen av membranen, sluket eller bakenforliggende konstruksjon.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak dusjen. Det ble ikke påvist noen unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

1.2 Bad med vaskeavdeling

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2013 med tilhørende vaskeavdeling. Flislagte vegger og slett himling.
Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Sprekkdannelser i silikonfugen mellom vegg og gulv forekommer på veggen bak servantskapet og toalettet. Dette kan tyde på bevegelser eller en svakhet i konstruksjonen som bør etterses.
Døråpningen inn mot vaskeavdelingen er i våtsonen til dusjen og vannsøl bør holdes til et minimum da overgangen mellom membran og karm ofte er et svakt punkt.
Mekanisk avtrekk på badet og vaskeavdelingen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Generelt normal slitasje mtp sprekkdannelser og bruk. Bom i flis ble påvist blant annet ved toalettet. Bom i flis medfører at det er manglende vedheft mellom flisen og underlaget som kan få flisen til å løsne lettere enn normalt.

Fallforholdet i dusjen og rundt sluket på vaskerommet ble målt til 1:50. Resterende gulv har et fall i retning av sluket i dusjen. Tilnærmet flatt i området mellom toalettet og servantskapet.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk i dusjen og på vaskerommet. Synlig membran og klemring i begge slukene. Slukristen er ikke sentrert over sluket/vannlåsen og dette kan medføre at det er vanskeligere å få tatt ut vannlåsen ved f eks vask.
Beboerperm foreligger, men ingen ytterligere dokumentasjon som f eks sjekklister vedrørende utførelsen av membranen, sluket eller bakenforliggende konstruksjon.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i gangen bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2013 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash og slette fronter.
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX). Ventilator med utkast til friluft/egnet anlegg. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert. Komfyrvakt er montert, men ligger i overskapet og har ukjent funksjon/tilstand. Mulig utskiftning av batteri eller hele sensoren kan være nødvendig.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forøvrig forventes da kjøkkenet er brukt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Stedvise sprekkdannelser/riss ble observert i enkelte plateskjøter. Noe fuktskader i parketten foran balkongdørene.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2012.
Terrassedører med 2-lags glass fra 2013. Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Takterrasse med adkomst fra stuen og soverommet. Rekkverket ble målt til 114 cm og anses å være tilstrekkelig iht datidens krav og mtp plasseringen av rekkverket på taket. Taket strekker et par meter lengre ut foran rekkverket og avstanden til underliggende konstruksjon ved rekkverkets plassering er sådan mindre enn 10 meter. Terrassens overflater er tildekket av snø og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen.
Underliggende taktekking er ikke synlig.

Merknader: Kravet til rekkverk i TEK-10 og TEK-17, hvis avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter, er 120 cm. Hvis avstanden til underliggende terreng er mindre enn 10 meter så er kravet 100 cm.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) og med et fordelerskap på det minste badet. Fordelerstammer for vannbåren varme og bruksvann er plassert i samme fordelerskap og lekkasjevann blir synliggjort via en siklemikk(hvitt deksel) på veggflaten under skapet.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader: Dokumentasjon foreligger i en fremvist beboerperm.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013
Det var rengjort i 2024
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon med avtrekk på begge bad og på vaskeavdelingen, samt på kjøkkenet ved behov via ventilatorhetten. Mekanisk tilluft i resterende rom.
Aggregatet er montert i boden og filteret blir skiftet ut 2 ganger i året i i regi av sameiet, følge oppdragsgiver.

Merknader: Luftespaltene under dørbladene i boligen må forbli åpne da dette tillater luften i leiligheten å sirkulere mellom rommene.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013
Det elektriske anlegget ble installert i 2013
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det elektriske anlegget er dokumentert ved en samsvarserklæring fra 2013(nytt el-anlegg) og en fra 2024 hvor mindre endringer ble utført. Det henvises til disse for utfyllende informasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon fra tidligere eiere og det er ukjent om det ble utført endringer i denne perioden.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp lastbryter. Hovedkurs og strømmåler er montert i et felles strømskap.
Et el-tilsyn ble utført i 2013 etter at anlegget var ferdigstilt.

Merknader: En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.
Det er mer enn 10 år siden siste el-kontroll og det anbefales at anlegget blir kontrollert av en sertifisert elektriker for å avdekke feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det ble fremvist en byggetegninger på befaringsdatoen som lå i beboerpermen. Byggetegningen samsvarer med leilighetens omriss og dagens bruk av arealet.

Det ble fremvist en beboerperm med generell FDV-dokumentasjon. Samsvarserklæring for anlegget fra 2013, samt nye installasjoner i 2024 ble fremvist. Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som dekkes/har blitt utført.

Egenerklæringsskjemaet ble ikke fremvist. Oppdragsgiver selger boligen på fullmakt(arving) og har ikke bebodd leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen passerer snart minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Slukristen er ikke sentrert i forhold til vannlåsen/sluket og fjerning av vannlåsen kan dermed vanskeliggjøres.

1.2.1 Bad med vaskeavdeling Overflate vegger og himling

Sprekkdannelser i silikonfugen mellom vegg og gulv forekommer på veggen bak servantskapet og toalettet. Dette kan tyde på bevegelser/en svakhet i konstruksjonen som bør etterses.

1.2.2 Bad med vaskeavdeling Overflate gulv

Bom i flis ble påvist. Ettersyn anbefales. Hvis sementfugene begynner å sprekke opp så kan det tyde på at flisen begynner å løsne.
Stedvis flatt gulv i området mellom toalettet og servantskapet. Risiko for vannansamlinger.

1.2.3 Bad med vaskeavdeling Membran, tettesjiktet og sluk

Slukristen er ikke sentrert over sluket/vannlåsen og dette kan medføre at det er vanskeligere å få tatt ut vannlåsen ved f eks vask.
Membranen passerer snart minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heim, Karianne	9578-5999-4-1349166	2025-02-18 21:26:33
Heim, Anders	9578-5998-4-804845	2025-02-18 21:34:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
56-0058/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anders Heim, Karianne Heim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne-Marie Heim

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: Felles
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Select Elektro. Skiftet til led belysning på kjøkken og gang september 2024.

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

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

Eventuell kommentar: de er mulighet for montering av lader på begge parkeringsplassene.

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?
Ja

Beskriv: Ventilasjon har service 1 gang i året og filterbytte. Gass peis har service 1 gang i året.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det var tiløp til skjeggkre i borettslaget i 2017, ikke i denne leiligheten. Skadedyr firmaet sanerte hele bygget for dette høsten 2019 og ny inspekson og sanering ble gjennomført februar 2020. Det er ikke meldt om skjeggkre etter dette.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst i februar 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 56-0058/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Heim, Anders	**2025-02-18**	**Heim, Karianne**	**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Heim, Anders

Identifikasjon

bankID Heim, Karianne

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 08.02.25 Side 1 av 1

Kirkeveien 71 Sameie		**Vår ref.:**	190/36
Kirkeveien 71 A		**Type:**	Sameie
1344 HASLUM		**Eiere:**	Anne-Marie Heim
Organisasjonsnr:	811 727 342	**Seksjonsnr:**	36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 016**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 466
Tilleggsytelser:	Fastavgift gass til Kirkeveien Energi AS	340

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Toril Flåskjer
Adresse:	KIRKEVEIEN 71 A
Postnr/-sted:	1344 HASLUM
E-post:	tommy.aanesen@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Avregning vann og gass foretas en til to ganger i året. Vannforbruk må leses av manuelt ved overdragelser. Hvis seksjonen er tilkoblet gass må også denne leses av. Målerstander sendes til eierskifte@abbl.no. Husk å merk måleren med adresse og seksjonsnummer.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	686
Annen formue:	29 156	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	8/712 - seksjon:36
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1423329

Kirkeveien 71 Sameie

Ordinært årsmøte | 2024

Kirkeveien 71 Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie

Tid: torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Bekkestua Bibliotek

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret - vedtektsendring

6 Budsjett for 2024

7 Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

02.04.2024

Med vennlig hilsen
Kirkeveien 71 Sameie
Styret

Ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie

Tid: torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Bekkestua Bibliotek

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Toril Flåskjer, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda Hansen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årets overskudd på kr. 328.781 overføres til andre fond. Revisors beretning tas til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 215.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret - vedtektsendring

Det blir stor slitasje i sameiet når utleie ofte bare er ett år av gangen og flytting er like ofte. Det er slitasje på dører og dørpumper, på vegger og gulv, i heisene og hos noen gjennom hekkene.

Styret mener disse eierne bør betale for den ulempe dette er for sameiet. I den forbindelse ønsker styret å ilegge et innflyttingsgebyr på kr. 1.950 hver gang det flytter inn en ny leietager.

Det tilføyes et nytt avsnitt i § 13.

"Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon".

Forslag til vedtak: Det tilføyes et nytt avsnitt i § 13.

"Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon".

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

I budsjettet er det lagt opp til husleieøkning på 2,5 % med virkning fra 1/4-24 og ytterligere en økning på 2,5 % med virkning fra 1/7-24.
Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr 262.100,-.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Toril Flåskjer
Styremedlem, Christopher Piston
Styremedlem, Elisabeth Line Aase
Styremedlem, Sidsel Johnson Mørk
Varamedlem, Eva Ljosland
Varamedlem, Per-Sveno Thoresen

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Sidsel Johnson Mørk og styremedlem Christopher Piston er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Styremedlem Sidsel Johnson Mørk og styremedlem Christopher Piston gjenvelges som styremedlemmer.

7.2 Valg av varamedlemmer

Per Thoresen og Eva Ljosland er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Per Thoresen og Eva Ljosland gjenvelges som varamedlemmer.

7.3 Valg av valgkomité

Eivind Endresen (71A), Øyvind Hansen (71A) og Eva Elisabeth Hegdal (71F) er på valg.

Forslag til vedtak: Eivind Endresen (71A), Øyvind Hansen (71A) og Eva Elisabeth Hegdal (71F) gjenvelges som valgkomité. Alle stiller til gjenvalg.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Toril Flåskjer velges for 1 år

Med vennlig hilsen
Kirkeveien 71 Sameie
Styret

Kirkeveien 71 Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Toril Flåskjer, KIRKEVEIEN 71 A
Styremedlem, Christopher Piston, Kirkeveien 71 E
Styremedlem, Elisabeth Line Aase, Kirkeveien 71 A
Styremedlem, Sidsel Johnson Mørk, KIRKEVEIEN 71 F
Varamedlem, Eva Ljosland, Kirkeveien 71 A
Varamedlem, Per-Sveno Thoresen, Kirkeveien 71 A

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 125 seksjoner. Selskapets navn er Kirkeveien 71 Sameie med org.nr.: 811727342 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1423329

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 328.781.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det påløp noe høyere kostnader til fjernvarme enn budsjettert.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2023

Alle serviceavtaler er gjennomført 2023 og avvik lukket eller i arbeid.

I 2023 skiftet vi leverandør på ladeanlegget fra Fjordkraft til Electric Freeway. Det har vært en helt riktig beslutning da de hadde en unik kompetanse på vårt ladeanlegg. Det har allikevel blitt arbeidet mye med ladeanlegget. Vi har skiftet modem fra 2G til 4G på alle 6 klusterene våre. Arbeidet fortsetter og vi vurderer bytte av softwareleverandør i 2024.

Det har vært mye vedlikehold i Energisentralen som beløper seg til Nok 563693. Det påvirker regnskapet vårt.

Det er foretatt maling av flere dører og vegger i fellesareal, samt tatt flekking utvendig på dører og vinduer.

Ekstremregn skapte problemer i 2023. Vi har gjort ytterligere tiltak for at regnvann ikke skal renne inn i splitten fra hovedinngangen i A. Vi har bygget en liten fartsdump. I tillegg har vi tettet et hull i asfalten som kan ha forårsaket lekkasje i bodområdet. Her har vi også lagt et rør som skal lede vann om dette skjer igjen.

For å unngå at at uvedkommende kan klatre over porten på baksiden av A har vi bygget på denne med et nettinggjerde.

Døren ved siden av garasjen er byttet og flyttet lenger inn. Dette for å unngå at snø hindrer den i å lukke seg på vinteren.

Det er montert automatisk døråpner og låsboks på utsiden i F.

Vi har endret vaktmesteravtalen slik at vaktmester nå kommer to ganger per uke.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Det blir skifte av en grunnvannspumpe.

Vi fortsetter å male i fellesarealer.

Vi planlegger maling av støyskjerm.

Det blir utbedring av brannvarslingssystem i A.

Det vli bli ytterligere utbedringer i Energisentralen.

Kommende 5-års periode

Vi vil innhente tilbud og vurdere maling av hele bygget/fasaden.

Styret i Kirkeveien 71 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kirkeveien 71 Sameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 955 808	6 411 957	6 959 000	7 179 000
Annen driftsinntekt	2	145 650	157 101	59 600	59 600
Sum driftsinntekter		7 101 458	6 569 058	7 018 600	7 238 600
Utgifter					
Lønnskostnad	3	285 481	293 579	302 500	354 000
Annen driftskostnad	4	5 983 103	5 221 283	5 513 150	6 052 500
Vedlikehold, innkjøp	5	546 779	477 675	650 000	600 000
Sum driftskostnader		6 815 363	5 992 536	6 465 650	7 006 500
Driftsresultat før finansposter		286 096	576 522	552 950	232 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	42 685	19 002	5 000	30 000
Sum finansposter		42 685	19 002	5 000	30 000
Årsresultat		328 781	595 525	557 950	262 100

Balanse Kirkeveien 71 Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		197 000	197 000
Sum finansielle anleggsmidler		197 300	197 300
Sum anleggsmidler		197 300	197 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		40 073	6 414
Andre fordringer	7	253 620	243 885
Sum fordringer		293 694	250 298
Bankinnskudd, kasse o.l	8	3 016 012	3 304 567
Sum omløpsmidler		3 309 705	3 554 865
Sum eiendeler		3 507 005	3 752 165

Balanse Kirkeveien 71 Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	9	3 152 117	2 823 336
Sum egenkapital		3 152 117	2 823 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 651	823 254
Forskudd felleskostnader		92 051	75 819
Annen kortsiktig gjeld	10	20 187	29 756
Sum kortsiktig gjeld		354 889	928 830
Sum gjeld		354 889	928 830
Sum egenkapital og gjeld		3 507 005	3 752 165

Kirkeveien 71 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Toril Flåskjer Styreleder	Christopher Piston Styremedlem	Elisabeth Line Aase Styremedlem

Sidsel Johnson Mørk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	6 955 808	6 411 957	6 959 000	7 179 000
Sum	**6 955 808**	**6 411 957**	**6 959 000**	**7 179 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	8 800	9 600	9 600	9 600
Strøm el-bil	136 850	147 501	50 000	50 000
Sum	**145 650**	**157 101**	**59 600**	**59 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	61 000	0	60 000	95 000
Feriepenger	5 203	0	0	0
Lønn	0	34 625	0	0
Påløpte feriepenger	0	6 675	0	0
Påløpte lønninger	-21 000	21 000	0	0
Styrehonorar	205 000	195 000	205 000	215 000
Arbeidsgiveravgift	34 545	35 338	37 500	44 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	734	941	0	0
Sum	**285 481**	**293 579**	**302 500**	**354 000**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	451 969	662 688	640 000	640 000
Driftsavtale gass/strøm	57 489	66 023	70 000	70 000
Fjernvarme	2 554 539	1 736 231	1 700 000	2 070 000
Vann- og avløpsavgift	536 932	489 996	588 000	645 000
Avregning vann- og avløpsavg	-4 371	-11 253	0	0
Renovasjon	358 319	347 545	359 000	359 000
Containerleie	9 150	17 835	40 000	40 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	675 477	663 427	701 000	730 000
Forsikring	415 053	377 085	415 000	415 000
Forvaltning og revisjon	162 122	157 306	162 000	170 000
Innbetalingsservice	4 662	4 662	6 000	6 000
Serviceavtaler	135 636	103 043	140 000	140 000
Brannsikring	46 190	36 610	40 000	40 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	500	500	500	500
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 900	2 650	2 650	3 000
HMS	17 600	17 600	18 000	18 000
Vaktmestertjeneste	169 995	145 530	150 000	180 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	88 223	66 677	60 000	90 000
Drift, reparasjon maskiner	0	4 271	0	0
Matteservice	99 514	88 479	91 000	105 000
Trappevask	82 183	122 273	115 000	115 000
Renhold	27 500	7 656	50 000	50 000
Vindusvask	0	2 291	0	0
Heis service/drift	55 843	55 728	100 000	100 000
Heis offentlig	0	19 969	0	0
Utgifter v/styret	17 333	3 727	20 000	20 000
Rekvisita, porto, mm	5 644	4 411	5 000	5 000
Datautgifter o.l	0	13 769	20 000	20 000
Telefonutgifter	0	0	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	1 123	5 178	8 000	8 000
Leie av lokale	1 350	0	3 500	3 500
Gebyr	7 941	8 875	7 000	8 000
Blomster/gaver	1 787	0	0	0
Sum	5 983 103	5 221 283	5 513 150	6 052 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Noter Kirkeveien 71 Sameie

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	3 837	2 663	0	0
Vinduer, glassarbeider	0	8 553	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	68 389	10 317	0	0
Skilt	4 988	0	0	0
Vedlikehold bygg	88 562	0	0	0
Port	4 321	18 767	0	0
Dører/inngangspartier	0	88 172	0	0
Heis	33 632	12 354	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	2 169	8 269	0	0
Ventilasjon	113 684	130 836	0	400 000
VedlikeholdVVS	0	16 906	0	0
Elektriker, materialer	61 483	59 275	0	0
El-bil anlegg	22 623	21 938	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	5 755	15 854	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	27 271	36 771	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	8 613	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	3 750	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	2 731	3 363	0	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	9 719	0	0
Parkeringsanlegg	6 797	0	0	0
Garasjer	26 253	0	0	0
Egenandel skade	-10 000	20 000	0	0
Brannsikringstiltak	37 368	1 398	0	0
Skadedyrbekjempelse	10 379	0	0	0
Terrasser/balkonger	0	8 772	0	0
Bod	27 926	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	650 000	200 000
Sum	546 779	477 675	650 000	600 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 142	1 214	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1 402	1 662	0	0
Renter plasseringskonto	40 142	16 126	5 000	30 000
Sum	**42 685**	**19 002**	**5 000**	**30 000**

Note 7 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	234 018	220 468
Fordring beboere gebyr målerleie gass og v.vann	19 602	23 367
Sum	**253 620**	**243 885**

Kortsiktige fordringer

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	126 731
Bankinnskudd (driftskto)	1 655 406	1 860 652
Sparekonto Boligbanken	1 357 325	1 317 184
Skattetrekkskonto	3 280	0
Sum	**3 016 012**	**3 304 567**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	2 823 336	2 227 811
Fra årets resultat	328 781	595 525
Sum andre fond/udekket tap	3 152 117	2 823 336
Sum egenkapital	3 152 117	2 823 336

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Akonto gass	-441	-553
A konto varmt tappevann	261	-2 236
Administrasjonsgebyr til ABBL - målere	1 053	968
Skattetrekk	3 280	0
Arbeidsgiveravgift	3 526	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	586
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 089	0
Påløpte feriepenger	7 723	0
Påløpte feriepenger	0	4 156
Påløpte kostnader	0	26 836
Utleggskonto	3 696	0
Sum	**20 187**	**29 756**

Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 626 036	2 030 511
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	328 781	595 525
Årets endring disponible midler	328 781	595 525
Disponible midler UB	2 954 817	2 626 036

Resultat og balanse med noter for Kirkeveien 71 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkeveien 71 Sameie

Styreleder	Toril Flåskjer (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Sidsel Johnson Mørk (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Christopher Piston (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Line Aase (sign.)	17.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Bekkestua Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Toril Flåskjer ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Linda Steinsbø Hansen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 38 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Helen Engen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent. Årets overskudd på kr. 328.781 overføres til andre fond. Revisors beretning tas til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr 215.000 til intern fordeling.

2 stemmer mot, 36 stemmer for.

5. Saker fra styret - vedtektsendring

Det blir stor slitasje i sameiet når utleie ofte bare er ett år av gangen og flytting er like ofte. Det er slitasje på dører og dørpumper, på vegger og gulv, i heisene og hos noen gjennom hekkene.

Styret mener disse eierne bør betale for den ulempe dette er for sameiet. I den forbindelse ønsker styret å ilegge et innflyttingsgebyr på kr. 1.950 hver gang det flytter inn en ny leietager.

Det tilføyes et nytt avsnitt i § 13.

"Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon".

Vedtak:
Det tilføyes et nytt avsnitt i § 13.

"Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon".

9 stemmer mot, 29 stemmer for.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

I budsjettet er det lagt opp til husleieøkning på 2,5 % med virkning fra 1/4-24 og ytterligere en økning på 2,5 % med virkning fra 1/7-24.
Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr 262.100,-.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Sidsel Johnson Mørk og styremedlem Christopher Piston er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Styremedlem Sidsel Johnson Mørk og styremedlem Christopher Piston ble gjenvalgt som styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer

Per Thoresen og Eva Ljosland er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Per Thoresen og Eva Ljosland ble gjenvalgt som varamedlemmer.

7.3 Valg av valgkomité

Eivind Endresen (71A), Øyvind Hansen (71A) og Eva Elisabeth Hegdal (71F) er på valg.

Vedtak:
Eivind Endresen (71A), Øyvind Hansen (71A) og Eva Elisabeth Hegdal (71F) ble gjenvalgt som valgkomité

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Toril Flåskjer ble valgt for 1 år

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble hevet kl. 19:30

VEDTEKTER

for

KIRKEVEIEN 71 SAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 17. oktober 2012.
(Endret på ordinært årsmøte 25.april.2013, 27. mars 2014, 19. mars 2015, 30. mars 2016, 29.mars 2017 og 23.april 2018)

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 8 bnr. 712 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 18.02.2013 delt opp i 126 seksjoner, hvorav 125 boligseksjoner og én næringsseksjon. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Kirkeveien 71 A AS og Kirkeveien 71 B AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har hver seksjonseier en stemmeandel tilsvarende den sameiebrøk vedkommende eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig/et næringslokale benevnes seksjon.

Alle seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

Alle seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til én nummerert sportsbod, som tilleggsdel.
Følgende seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til ytterligere én nummerert sportsbod, som tilleggsdel: 3,61 og 71.

Seksjonseierne har også eksklusiv bruksrett til én nummerert garasjeplass, som tilleggsdel i garasjekjeller. Følgende seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til ytterligere én garasjeplass, som tilleggsdel: Seksjon 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 48, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 58, 115, 121,122, 124, 125 og 126.

Seksjonene 5, 6, 7, 8, 65, 69, 73, 77, 81 og 85 er fritatt eksklusiv bruksrett til garasjeplass.

Seksjonene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 40, 41, 42, 43, 59, 60, 61, 65, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 106, 115, 123, 124 og 125 har eksklusiv bruksrett til uteplass på terreng, som tilleggsdel.

Seksjonene 124 og 125 har eksklusiv bruksrett til takterrasse som tilleggsdel.

Seksjonene 59 til 85 har en felles vedtektsfestet bruksrett til takterrassen over nybygget. Det er utarbeidet særskilte bruksregler for dette arealet.

Seksjon 86 er en næringsseksjon, som disponeres av Kirkeveien 71 Energi AS. Energiselskapet skal levere energi i form av jordvarme og gass til sameiet.

Seksjonene 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 87, 88, 96, 97, 106, 107, 115, 121, 122, 123, 124, 125 og 126 har tilgang til gasstilknytning, jfr. disse vedtekters § 10, tredje ledd.

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse, inklusive renter og omkostninger, skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Kameraovervåking

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt i regi av styret, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Kameraovervåkingen og opptakene skal behandles etter gjeldende regler og kun være tilgjengelig for styret. Ved mistanke om straffbare handlinger kan opptakene utleveres til politiet.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 6
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel platting.

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

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

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

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer.

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

§ 8
Forandringer av seksjonen

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, levegger m.m.

§ 9
Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene forvaltes av styret i sameiet Kirkeveien 71 etter privatrettslig parkering.
Det er ikke tillatt for seksjonseiere/beboere å benytte gjesteparkeringsplassene uten tillatelse fra styret.
Styret har fullmakt til å foreta borttauing av feilparkerte biler for eiers regning og risiko.

§ 10
Fellesutgifter og fellesinntekter

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

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer.

Varme levert fra Energisentralen inngår som en del av fellesutgiftene, dog slik at forbruk av varmt tappevann og gass avregnes etter måler. Energisentralen fastsetter et månedlig á konto beløp til dekning av løpende kostnader for varmt tappevann og gass. Alle seksjoner med tilgang til gasstilknytning betaler et månedlig fast beløp på NOK 340,- til Energisentralen til dekning av drift, vedlikehold og finansiering av infrastruktur gass. Beløpet kan reguleres årlig i henhold til SSBs konsumprisindeks, med utgangspunkt i 15. oktober 2012.

Felleskostnadene for boligseksjonene fastsettes av styret med basis i sameiebrøken med følgende fordelingsnøkkel for boligseksjonene:

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m^2 BRA

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

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

Felleskostnadene løper fra den enkelte seksjons overtakelsesdato fra byggherre til kjøper.

Næringsseksjonen betaler ikke felleskostnader.

§ 11
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Næringsseksjonen og energisentralen inngår som en del av bygningsmassen.

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

Seksjonseierne plikter å tegne egen innboforsikring.

§ 12
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 13
Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller parkeringsplass, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, leietakers mobilnummer, e-post adresse, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av utleieavtalen.

Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon.

§ 14
Mislighold

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

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten/seksjonen, eller til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 15
Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 16
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne en stemme pr. seksjon. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner § 49.

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

§ 17
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møtelederes stemme utslaget.

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

§ 18
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 19
Revisor

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

§ 20
Legalpant

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

§ 21
Tvister

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

§ 22
Vedtektsendring

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

§ 23
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige seksjonseiere.

Husordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.4.2013
Sist endret på ordinært sameiermøte 24.04.2019

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn
Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Kirkeveien 71 Boligsameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler
Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene
Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører og porter
Alle felles inngangsdører og porter skal til en hver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Garasjeanlegget
Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

4.2 Korridorer/svalgang utenfor leilighetene
Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder
Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (f.eks. sykler, barnevogner, ski). Disse kan oppbevares i felles bod hvis ønskelig.

5 Utvendige fellesarealer
Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

6 Røyking
Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

7 Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

8 Generelt om støy / lydnivå
Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

9 Støyende arbeider
Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

10 Grilling
Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt.

11 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

11.1 Parkering
Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget.
Gjesteparkeringsplasser, både ute og inne kan kun brukes av gjester.
Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass for kortere tid etter tillatelse fra styret.

11.2 Vask av kjøretøy
Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

11.3 Utleie av parkeringsplass
Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget.

12 Skilt til postkasser
Alle postkasser skal ha like skilt.
Seksjonseiere plikter å merke dører til seksjonene med; Beboers navn, seksjonsnummer og offentlig bolignummer.

13 Fasader
Markiser og solskjerming kan settes opp ihht. bestemmelser etablert av sameiermøte.

Sameier med ønske om levegg må søke styret om godkjennelse. Nye levegger skal være lik levegger i byggetrinn to vedr. stil, design og farge.

På terrassene er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse.

Kirkeveien 71 Sameie

Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

14 Avfallshåndtering
Avfall skal sorteres i respektive konteinere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall).

«Det er forbudt å bringe papp og kartong fra emballasje fra møbler inn i leiligheter og boder. Det samme gjelder varer kjøpt på nett som kommer i kartong. Det skal pakkes opp utenfor leiligheten og kastes i våre søppelcontainere eller eventuelt kjøres til avfallsanlegg. Dette er for å holde skjeggkre ute av sameiet vårt.»

15 Endring av husordensreglene
Endring av husordensreglene må vedtas av sameieråte med alminnelig flertall.

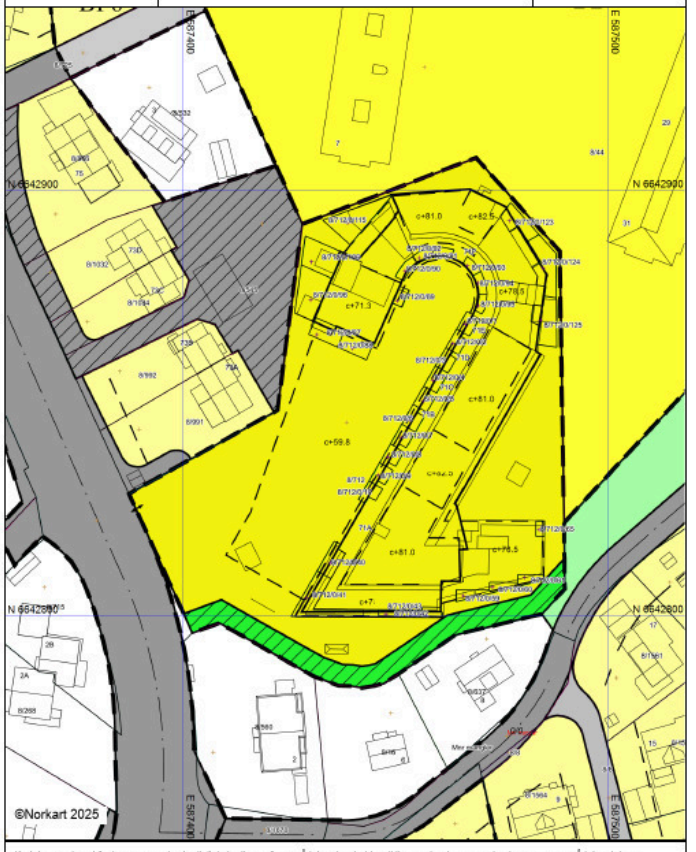
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/712/0/36
Adresse: Kirkeveien 71A
Dato: 08.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 08.02.2025

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.**	8	**Bruksnr.**	712	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM								

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/2367476/40340.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 793 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 502 m² **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2002002)

Navn	KIRKEVEIEN 71 A OG B
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplanar.no/3201/dokumenter/8216/2002002.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 793 m² **Formål** Boliger **Feltnavn** bolig, kontor, showr
	Delareal 502 m² **Formål** Felles grøntareal

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2002002

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 31.1.2007 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KIRKEVEIEN 71A OG B.

§ 1 Avgrensning.
Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart dokumentnr. 280538.

§ 2 Formål.
Området reguleres til byggeområde for: kombinert formål (boliger, kontor, lager)
Fellesområde: felles grøntanlegg, tursti

Mindre forretninger og bevertningssteder kan tillates etablert på bakkeplan.
Sammen med reguleringsformålene kontor og lager kan det tillates tilhørende showrom.
Området går over til reguleringsformålet "bolig" når den første rammetillatelsen gis for bruksendring til bolig.
Eksisterende arealer i bruk til kontor / lager med tilhørende showrom tillates opprettholdt.
Det settes som vilkår for endring av kontor- og/ eller lagerarealer til "bolig" at resterende kontor-/lagerarealer omgjøres til bolig i løpet av 6 år.

§ 3 Grad av utnytting.
%-BYA skal ikke overstige 36%. Kjellerarealer for parkering under gårdsplass inkl. adkomstramper skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4 Høyde.
Maks. tillatt gesimshøyde er hhv cote + 78,5 og + 81,0 som vist på plankartet.
Det tillates to oppbygg for trapp / heis og tekniske anlegg på maks. 3,0 m over øvre gesims, der det bidrar til det arkitektoniske uttrykk.
Toppetasje skal være tilbaketrukket min. 7,5 m fra fasade syd, 6,0 m fra fasade øst og 2 m fra fasade vest.
Ved takterrasse i toppetasjens volum tillates randdrager som følger toppetasjens gesims på c + 81,0.
Rekkverk for takterrasser på c + 81.0 skal være utført av transparent materiale.

§ 5 Utforming
Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bygg. Bebyggelsens nåværende karakter skal beholdes etter ombygging. Yttervegg kan tilbaketrekkes fra eksisterende veggliv for å etablere balkonger og svalganger langs fasadene.
Det skal etableres en åpning gjennom hele bygget i alle etasjer opp til taket ved inngangsparti til 71A. Broforbindelser fra heistårn gjennom åpningen tillates for adkomst til bygningens separate fløyer.

§ 6 Parkering
Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser iht. den til enhver tid gjeldene kommunale norm.

Det tillates maks. 4 parkeringsplasser for besøkende på terreng når hele bygningen er konvertert til boliger.

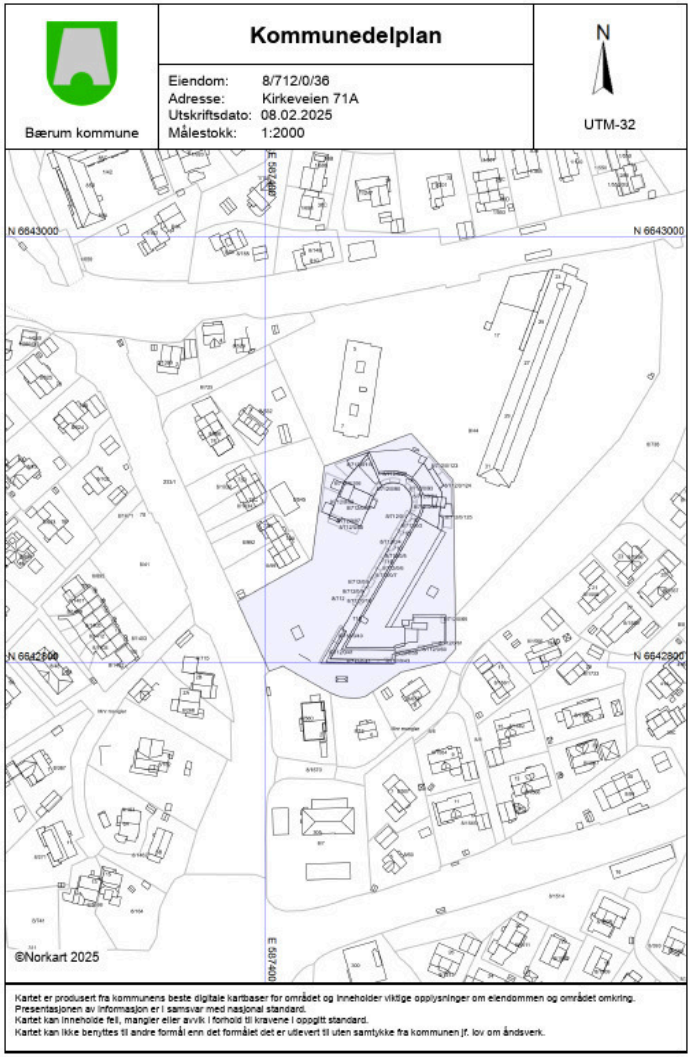
§ 7 Avkjørsel
Det skal være en felles avkjørsel til planområdet fra Kirkeveien i planområdets nordvestre hjørne.

§ 8 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge forslag til utomhusplan i samsvar med illustrasjonsplanen. Utomhusplanen skal vise gang- og kjøreveier, lekearealer, arronderinger, forslag til beplantning, materialbruk og utvendig belysning.
Tomten skal i sin helhet parkmessig opparbeides som grøntområde. Skråning øst for bygningen skal opparbeides som terrassert uteoppholdsareal med utgangspunkt i eksisterende situasjonen. Terrasseringen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng i friområdet øst for eiendommen..
For hver boenhet skal det opparbeides minst 60 m2 åpent uteoppholdsareal på terreng og på takterrasser. Privat og felles uteoppholdsareal som er overdekket kan medregnes som kompenserende tiltak for å bøte på manglende uteareal i forhold til kommunens norm på 80 m2.
Av uterealet skal minst 25 m2 pr boenhet være på bakke/adkomstplanet.

§ 9 Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-1442, legges til grunn for gjennomføringen.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
For rammetillatelse kan gis skal sosial og teknisk infrastruktur for planområdet være avklart, og konsekvenser av utbyggingen i forhold til fortsatt bruk av eksisterende tilfluktsrom skal være avklart med Stor-Oslo sivilforsvarskrets.
Planområdet kan utbygges i etapper. Det skal utarbeides avtaler mellom eierne om bruksretter og utbyggingsrettigheter i de forskjellige etapper som skal tinglyses før igangsettingstillatelse for 1. etappe kan gis. Det skal avtalefestes at hver etappe av utbyggingen tilfredsstiller disse bestemmelsers krav til parkering og uteareal til enhver tid.
Det skal opparbeides fortau langs Kirkeveiens østside i hele eiendommens lengde med tilknytning til tursti i planområdets sydvestre hjørne.
Opparbeidelse av uteoppholdsarealene inklusive fortau langs Kirkeveien og tursti gjennom planområdet skal ferdigstilles før brukstillatelse for noen bolig blir gitt.

§ 11Fellesområder.
Arealer regulert til fellesområder skal være felles for eiendommene gnr. 8 bnr. 712 og 742.
Bruksrett til fellesarealene skal avtales mellom eierne for brukstillatelse gis.
Turstien skal være åpen for alminnelig ferdsel. Ved salg av leiligheter skal dette fremgå av kjøpekontrakten.



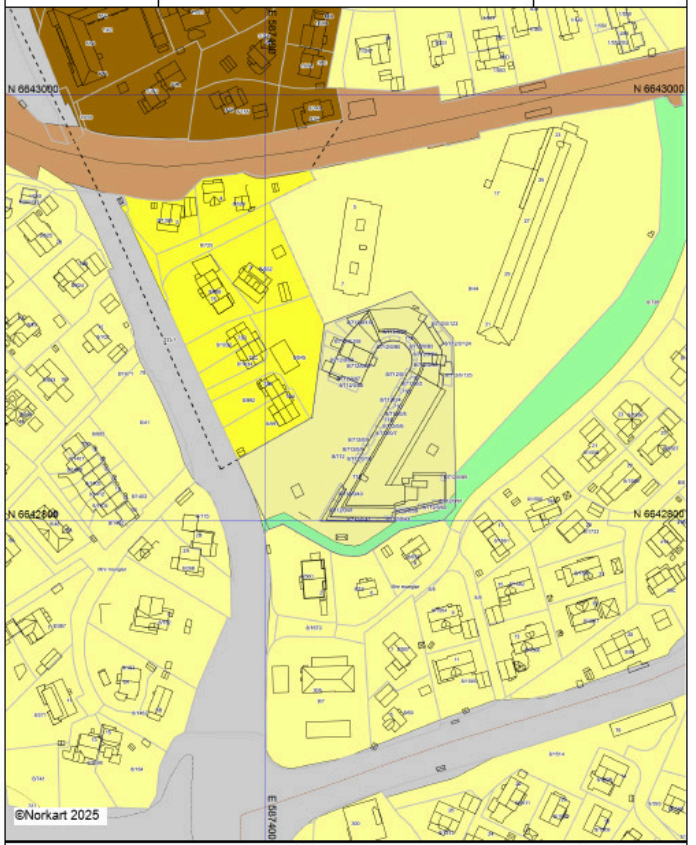
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/712/0/36
Adresse: Kirkeveien 71A
Utskriftsdato: 08.02.2025
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
Sentrumsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Bane - nåværende

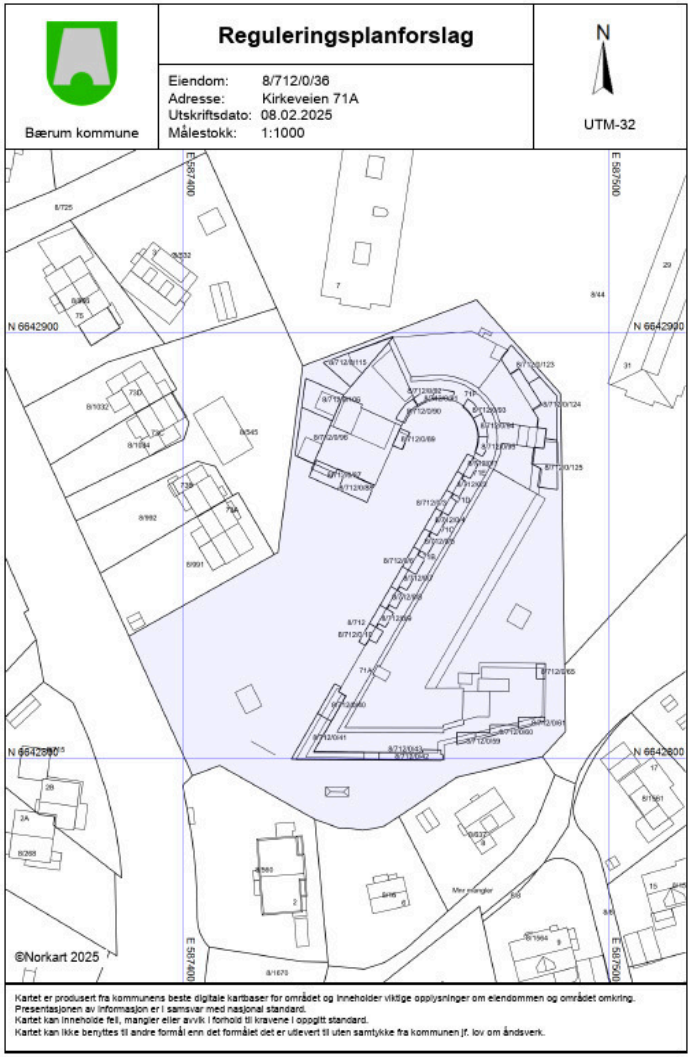
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense

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



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

Megleropplysninger

Gnr:	**8**	Bnr:	**712**	Fnr:		Snr:	**36**
Adresse:	**Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
59/174	Forretningsbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
96/1511	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
09/48628	Bruksendring	☒	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

Arkivsak ID: **09/48628**
J.post ID: 13/108529

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	20.06.2013	1774/13

Adresse - Tiltak: Kirkeveien 71 A - B - C - D - E - bruksendring av næringsbygg til boliger og tilbygg
Gnr/Bnr: 8/712 (før 8/742)
Tiltakshaver: Kirkeveien 71 A AS v/ABBL
Ansvarlig søker: Dyrø & Moen AS Arkitekter MNAL

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utforelsen (som ikke har levert endelig kontrollerklæring tidligere) har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Kontrollerklæring - AF Energi & Miljøteknikk AS	1995811
Kontrollerklæring - AF Gruppen Norge AS	1995812
Kontrollerklæring - GK Rør Oslo AS	1995813
Kontrollerklæring - IcopalTak AS	1995814
Kontrollerklæring - Nerdrums Opmaaling AS	1995815

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

070408008BRO440971

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

V/SIGURD OLSVOLD KIRKEVEIEN 71 A ANS
BRYNSVEIEN 96

1352 KOLSÅS

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-1511, BILAG 18
GNR 8, BNR 742

TILTAKSADRESSE: KIRKEVEIEN 71A

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:

ARBEIDETS ART: TILBYGG OG LASTERAMPE

TILTAKSHAVER: KIRKEVEIEN 71 A ANS, V/SIGURD OLSVOLD

ANSVARLIG SØKER: V/SIGURD OLSVOLD KIRKEVEIEN 71 A ANS

ANSVARLIG UTFØRENDE:

ANSVARLIG UTFØRENDE:

Det vises til Deres anmodning om ferdigkontroll.
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Sandvika den 22.11.2000

For sjef planseksjonen
Gunvor Bjørnsen

Geir Cranner
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Nova Eiendom, Elveveien 81, 1324 Lysaker.

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 8/712		
Utskriftsdato	08.02.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

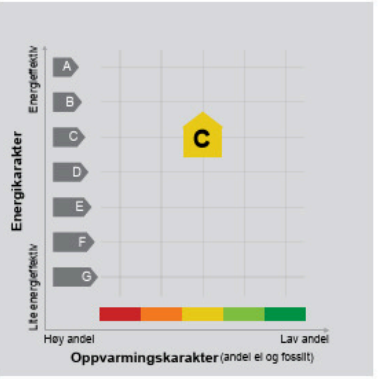
Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 71A
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	712
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6684602
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-88503
Dato	06.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0058/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkeveien 71A 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 8, bnr 712, snr 36 (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