

Borkenholmveien 7



Velkommen til

Borkenholmveien 7



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

VØYENENGA

Lekkert rekkehus over 2 plan|Solrike uteplasser|P-plass med mulighet for lader|Attraktivt og rolig|God standard|Vaskerom

Prisantydning	6 950 000,-
Omkostninger	175 100,-
Totalpris	7 125 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 681,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Megler	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Borkenholmveien 7 – presentert av Eystein Garathun Næss og Fridtjof Schmidt i Nordvik Bærum!

- Et moderne, lyst og innbydende rekkehus over to plan med gjennomtenkt planløsning og gode kvaliteter. Boligen har en luftig og lys stue/spisestue, lekkert kjøkken, tre gode soverom, lyst bad, separat toalett og eget vaskerom. I tillegg har du en solrik og skjermet terrasse – perfekt for varme sommerdager – samt to flotte balkonger i 2. etasje. Praktisk parkeringsplass med mulighet for elbillader følger også med.

- Beliggende i et attraktivt, barnevennlig og sentralt område på Vøyenenga, kun 3 km fra Sandvika. Kort vei til skoler, barnehager, butikker, kollektivtransport og flotte friluftsområder. En komplett og tiltalende familiebolig.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

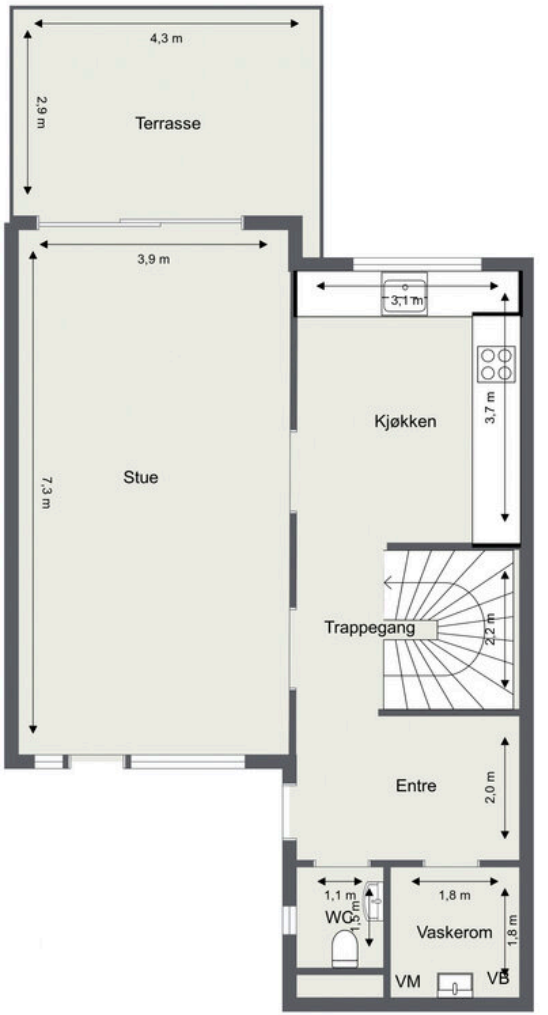
Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, trapperom, stue/kjøkken, toalettrom og vaskerom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom, 3 soverom og bad.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 8 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Borkenholmveien 7

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende


7










HOME









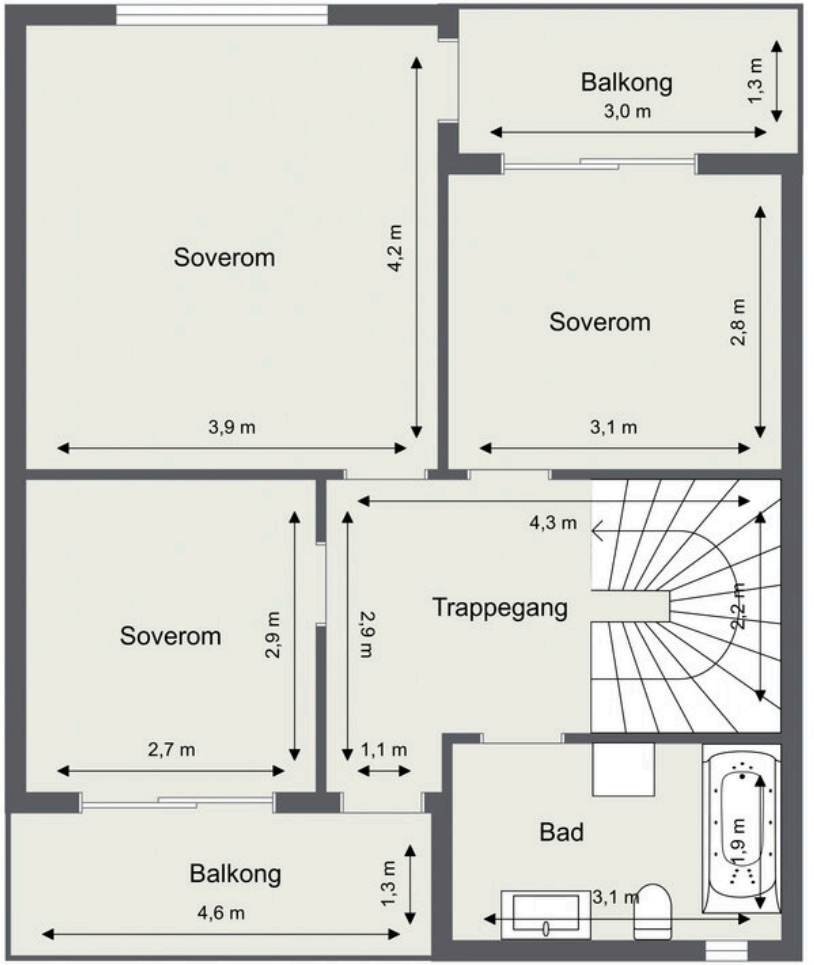



ENJOY
YOUR
MEAL



Borkenholmveien 7

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende
















P
PRIVAT

Ditt nye nabolag!

Meget attraktivt, sentralt og barnevennlig beliggende på Vøyenenga, kun 3 km fra Sandvika sentrum. Området er veletablert og består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og er av den grunn et meget barnevennlig område. Boligen er et rekkehus, med hyggelig tomt.

Kort vei til barneskoler (Skui eller Emma Hjorth) og ungdomsskole (Vøyenenga). Ellers er det et godt utvalg av barnehager i nærheten, bl.a. Ståvi barnehage avd. Borkenveien, Kirkerudbakken Friluftsbarnehage og Hornienga Fus barnehage.

Vøyenenga senter i umiddelbar nærhet med bl.a. flott Meny-butikk, Kiwi,m, Rema, frisør, legesenter, apotek og spisested og butikker.

Kun få minutters kjøring til Sandvika sentrum, som har et rikt utvalg av servicetilbud, som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak.

Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Flotte tur- og skiløyper fra både Jordbru og Skui. Umiddelbar nærhet til Kirkerudbakken alpinsenter, med både helge- og kveldsåpne bakker.

Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen (nylig oppgradert), hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid.

Når det gjelder fritidsaktiviteter, er det kort vei til Bærum idrettspark på Rud med svømmehall, muligheter for håndball, basketball, volleyball, tennis, fotball, friidrett osv., samt kort vei til Berger Svømmehall på Rykkinn. BVIF på Rykkinn og idrettslaget Jutul på Skui, samt Hauger fotball tilbyr et bredt utvalg av organisert idrett for barn og unge.




MENY
APOTEK 1
SYNSAM
FEEL 24
PB
PIZZABAKEREN
SAM STUDIO
Frukt & Grønt


MENY
MENY
STEMOR
49 90

Borkenholmveien 7

Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-...	**5 min**
323 elever, 21 klasser	2.8 km
Skui skole (1-7 kl.)	**5 min**
335 elever, 15 klasser	2.9 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	**6 min**
262 elever, 14 klasser	2.5 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	**6 min**
94 elever, 6 klasser	3.6 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	**2 min**
320 elever, 24 klasser	0.1 km
Rud videregående skole	**4 min**
950 elever, 66 klasser	2.7 km
Dønski videregående skole	**5 min**
550 elever, 29 klasser	2.8 km

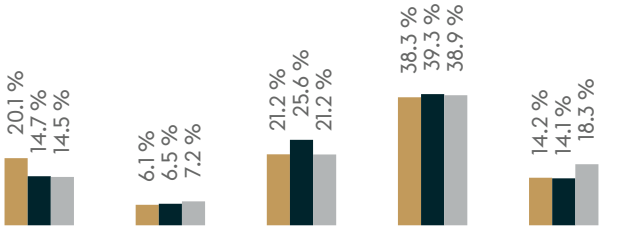
Offentlig transport

Vøyenenga	**2 min**
Linje 215A, 240, 240N	0.1 km
Kolsås	**5 min**
Linje 3	2.8 km
Sandvika stasjon	**7 min**
Totalt 9 ulike linjer	4.1 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.2 km
Oslo Gardermoen	**53 min**

Barnehager

Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	**4 min**
105 barn	0.3 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	**6 min**
30 barn	0.5 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	**8 min**
33 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vøyenenga	1 479	633
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vøyenenga	3 min
Ginibråten balløkke	10 min
Nonstop Fitness	4 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 9I/IOO

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/IOO

Støynivået
Lite støynivå 8I/IOO



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

Borkenholmveien 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0027/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47, bnr 388, snr 12 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Thorgeir Holm
Natalia Holm

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 125 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 144 300,- (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
2006

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, trapperom, stue/kjøkken, toalettrom og vaskerom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom, 3 soverom og bad.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 8 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder følgende:
- 1. etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, toalett og vaskerom.
- 2. etasje: Trapperom, 3 soverom og bad.

Standard

- 1. etasje -
Entré:
Velkommen inn til en romslig entré med flislagt gulv og god oppbevaringsplass – praktisk og stilrent for en ryddig og innbydende velkomst.

Stue/spisestue:
Stuen/spisestuen har en luftig og åpen løsning med rikelig lysinnslipp og god plass til både sofakrok og spisebord. Herfra har du direkte utgang til en solrik og skjermet terrasse – perfekt for hyggelige måltider og avslappende stunder utendørs.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i delvis åpen løsning til stuen og byr på rikelig med benk- og skapplass. Innredningen er fra byggeåret har glatte, tidløse fronter og en praktisk ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp samt frittstående kjøl/frys – en funksjonell og stilren løsning som passer perfekt til både hverdagsbruk og sosial matlaging.

Toalettrom:
Separat toalettrom innredet med servant og veggmontert WC. Rommet har varmekabler i gulvet for ekstra komfort, og har adkomst fra entréen.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med adkomst fra entreen innredet med bereder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at det foreligger FDV-dokumentasjon fra utbygger på rommets oppbygging. Rommet har malte vegger og malt himling, samt fliselagt gulv med varmekabler for ekstra komfort. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran og mekanisk avtrekk sørger for god funksjonalitet og ventilasjon.

- 2. etasje -
Soverom:
Boligen har tre gode soverom, alle med god plass og lysinnslipp. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe, og gir direkte adkomst til en lekker balkong. Ett av de andre soverommene har også adkomst til balkongen, mens det siste soverommet har utgang til en egen balkong. De to øvrige soverommene har bra plass til seng, nattbord, garderobe og skrivebord, og kan enkelt tilpasses etter behov.

Bad:
Lekkert flislagt bad med varmekabler for ekstra komfort. Baderom er innredet

med badekar, servant og veggmontert WC. Servantskap og servant er fra 2014, mens blandebatteri er fra 2018. Det er dusjvegg i glass, glatt innredning og et praktisk speilskap. Baderommet har også mekanisk avtrekk som sikrer god ventilasjon.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass rett utenfor inngangspartiet med mulighet for å sette opp elbil-lader.

Modernisering og påkostninger

Boligen er påkostet med bl.a. 2 vinduer i 2025, komfyr i 2019, parkett i stue/kjøkken i 2014 m.m. Servantskap og servant på bad er fra 2014 og blandebatteri til servant er fra 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2012

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: 3798636-1.1
Forsikret i: Protector (via sameie/ABBL)

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet skap selv, Vøyenenga Rør installerte ny servant (2014). Rørlegger skiftet kran (2018). Vøyenenga Rør skiftet blandeventil pga. drypping (2021).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom fra byggeår. Informasjon i boligmappe.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: En drypplekkasje i taket på boden ble tettet med ekstra papp/tjære over hullet (2014).

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: Arnesen Elektro Service satte inn kontakter i østvendt soverom (2013). Helset Elektro skiftet termostat til gulvvarme på stua (2018).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Mulighet for installering.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger skiftet løs muffe i nedfallsrør

fra bad (2013, via forsikring).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt parkett i 1. etasje (2014, via forsikring). Bolig og Skadeservice skiftet vindu på bad og hovedsoverom (i regi av sameiet, 2025).

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Ser det er en ørliten skade (ikke sprekk) i en flis på badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Pipe har ikke vært i bruk, men mulig å installere peis/ovn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det er sannsynligvis dårlig isolering under skyvedør på stue, som forsøksvis blir utbedret nå i april. Skyvedør på lite vestvendt soverom har vanskelig lås, men kan låses.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Termostat til gulvvarme på stua måtte skiftes ut. Termostat på badet er dårlig kalibrert.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Det var lekkasje i nedfallsrør fra bad 2013, reparert via forsikring.

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: Enkelte år søker noen sukkermaur inn om våren før de finner mat ute. Sølvkre og/eller skjeggkre er observert på våtrom og i pappesker. Nabo har hatt mus i vegg mot oss. Sikret av Anticimex.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: ABBL utarbeider tilstandsrapport for sameiet hvert 5. år. Rapport for 2025 er akkurat kommet.

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? Fra byggetiden.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja
Beskriv: Eierne av en enhet i sameiet er pålagt å selge pga. sjenerende oppførsel. Enheten ligger ikke tilstøtende.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

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

Utvendig:
- Taket er kun vurdert etter alder, da det ikke var noen stige på befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Det er beslag i stål og innvendig nedløp fra tak. Alt fra byggeåret.
- Det er trevegger med plater, panel og teglsteinsforblending fra byggeåret.
- Antatt tresperrer med undertak av plater. Alt fra byggeåret.
- Vinder med isolerglass. Det er skiftet 2 vinduer i 2025, ellers er det vinduer fra byggeåret. Normal elde og slitasje.
- Det er ytterdør med glass, balkongdør med glass og skyvedører til balkonger og terrasse. Alle dører er fra byggeåret.
- Det er 2 balkonger ut fra soverom og trappegang, og ut fra 2 soverom. Størrelse 3,6 og 4,6 m2.
- Det er treterrasse ut fra stue. Størrelse 12 m2.

Innvendig:
- Gulv md parkett, enstavsparkett og fliser.
- Vegger med malte flater, tapet og fliser.
- Malte himlinger.
- Støpt dekke og etasjeskillere med trebjelkelag.
- Det er elementpipe i stue, pipe er ikke i bruk.
- Innvendig eiketrapp, med spilerekkverk fra byggeåret.
- Normal elde og slitasje.
- Innvendige malte dører fra byggeåret.
- Normal elde og slitasje.

Tekniske installasjoner:
- Det er vannrør i kobber og rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen.
- Koblingsskap til rør er i trappegang, og koblingspunkt er på vaskerom.
- Det er avløpsrør i plast fra byggeåret.
- Det er mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, wc og kjøkken.
- Det er ellers naturlig tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.
- Bereder på 200 liter fra byggeåret er plassert på vaskerom.
- Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer.
- Det er røykvarslere og brannslange i boligen.

Tomteforhold:
- Det er ukjent byggegrunn under boligen.
- Det er antatt drenerende masser fra byggeåret under boligen.
- Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.
- Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking

- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig overflater
- Radon
- Pipe og ildsted
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Elektrisk anlegg
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- 1. Etasje, toalettrom - overflater og konstruksjon
- 1. Etasje, vaskerom - overflater Gulv
- 1. Etasje, vaskerom - sluk, membran og tettesjikt
- 2. Etasje, bad - sluk, membran og tettesjikt
- 2. Etasje, bad - sanitærutstyr og minnredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Induksjonstopp
- Kjøl/frys

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Medfølger ikke:
Tørkestativ ute, Dyson støvsuger m/veggfeste, kommode på stue, sammenleggbart skrivebord på barnesoverom, skohorn m/veggfeste.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan foretas fritt uten styrets skriftlige godkjennelse.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på toalett, bad og entré.
- Vegghengte panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 681,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluder følgende: Vedlikehold, felles bygningsforsikring, utgifter til rengjøring, snømåking av fellearealer og TV/internett (Viken fiber).

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader kr 3 172,-
- Kabel-Tv / internett kr 509,-

Kommunale avgifter

Kr 13 050,- pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 5 053,50,-
- Renovasjon kr 3 904,52,-
- Vann kr 4 091,77,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring gjennom sameiet.
- Alarm fra Sector Alarm betaler kr 581,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 119 067,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 476 269,- 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.

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I, orgnr. 990 794 073

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I.

Sameiet omfatter 13 eierseksjoner oppført på eiendommen gnr. 47, bnr. 388 ("Eiendommen") med adresse Skuiveien 148 i Bærum kommune. Samtlige seksjoner er bestemt for boligformål.

Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonens bruksareal. Av vedlegg 1 fremgår seksjons-nummerering og sameiebrøk.

Forretningsfører

ABBL

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 182 202,-

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
- Sluttføring av planlagt utskifting og vedlikehold av skyvedører og vinduer.
- Skylling/rensing av avløpsrør, ev. utbedring.
- Felle trær mellom bekk og bygningsmasse.
- Kontroll av tak, plan for ev. vedlikehold.

Kommende 5-års periode
- Ev. vedlikehold av tak, videre utskifting av skyvedører/vinduer.
- Andre tiltak iht. tilstandsrapport av 2025.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. -719 384,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avvikles dugnad to ganger årlig - vår og høst.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 961 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, parkeringsplasser m.m.

Bruksrett til egen tomt med heller og busker.

Adkomst

Det blir skiltet med Nordvik Eiendom ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktivt, sentralt og barnevennlig beliggende på Vøyenenga, kun 3 km fra Sandvika sentrum. Området er veletablert og består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og er av den grunn et meget barnevennlig område. Boligen er et rekkehus, med hyggelig tomt.

Kort vei til barneskoler (Skui eller Emma Hjorth) og ungdomsskole (Vøyenenga). Ellers er det et godt utvalg av barnehager i nærheten, bl.a. Ståvi barnehage avd. Borkenveien, Kirkerudbakken Friluftsbarnehage og Hornienga Fus barnehage.

Vøyenenga senter i umiddelbar nærhet med bl.a. flott Meny-butikk, Kiwi, Rema, frisør, legesenter, apotek og spisested og butikker.

Kun få minutters kjøring til Sandvika sentrum, som har et rikt utvalg av servicetilbud, som butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak.

Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det kun en kort kjøretur til Vestmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Flotte tur- og skiløyper fra både Jordbru og Skui. Umiddelbar nærhet til Kirkerudbakken alpinsenter, med både helge- og kveldsåpne bakker.

Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen (nylig oppgradert), hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid.

Når det gjelder fritidsaktiviteter, er det kort vei til Bærum idrettspark på Rud med svømmehall, muligheter for håndball, basketball, volleyball, tennis, fotball, friidrett osv., samt kort vei til Berger Svømmehall på Rykkinn. BVIF på Rykkinn og idrettslaget Jutul på Skui, samt Hauger fotball tilbyr et bredt utvalg av organisert idrett for barn og unge.

Skoler og barnehager

Flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.10.2006.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 129 m²
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
Delareal 3 832 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Id 2000001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000001)
Navn BORKENHOLM, NY UNGDOMSSKOLE GNR. 47 BNR. 139 M.FL.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.04.2002
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9167/2000001.pdf
Delarealer Delareal 3 832 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B2
Delareal 129 m²
Formål Naturvernområde
Feltnavn S3

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:

3201/47/388/12:
14.10.1994 - Dokumentnr: 26472 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:388
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2006 - Dokumentnr: 433128 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13

29.01.2007 - Dokumentnr: 161868 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:47 Bnr:1 Snr:11
Bestemmelse om post- og avfallsbod
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 738,-

Samlet skal selger betale kr. 165 828,- 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 3. mai 2025

Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Borkenholmveien 7

Tilstandsrapport

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 47, bnr. 388, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11114-1996 **Referansenummer:** YJ9894

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle, yttervegger i treverk/mur med plater, panel og teglstein, etasjeskillere med trebjelkelag, 2 -lags vinduer med isolerglass, malte dører og flatt tak tekket med membran/papp.
Bolig med normal standard fra byggeåret.

Boligen er påkostet med bl.a. 2 vinduer i 2025, komfyr i 2019, parkett i stue/kjøkken i 2014 m.m.
Servantskap på bad er fra 2024, servant er fra 2014 og blandebatteri til servant er fra 2018.

Det er originale våtrom, toalettrom, dører, de fleste vinduer, utvendig kledning, flere gulv og overflater, kjøkken, røropplegg, el-anlegg m.m.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taket er kun vurdert etter alder, da det ikke var noen stige på befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er beslag i stål og innvendig nedløp fra tak. Alt fra byggeåret.
Det er trevegger med plater, panel og teglsteinsforblending fra byggeåret.
Antatt tresperrer med undertak av plater. Alt fra byggeåret.
Vinder med isolerglass. Det er skiftet 2 vinduer i 2025, ellers er det vinduer fra byggeåret. Normal elde og slitasje.
Det er ytterdør med glass, balkongdør med glass og skyvedører til balkonger og terrasse. Alle dører er fra byggeåret.
Det er 2 balkonger ut fra soverom og trappegang, og ut fra 2 soverom. Størrelse 3,6 og 4,6 m2.
Det er treterrasse ut fra stue. Størrelse 12 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv md parkett, enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, tapet og fliser. Malte himlinger.
Støpt dekke og etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er elementpipe i stue. Pipe er ikke i bruk.
Innvendig eiketrapp, med spilerekkverk fra byggeåret. Normal elde og slitasje.
Innvendige malte dører fra byggeåret. Normal elde og slitasje.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret med bereder, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Eier opplyser at det foreligger fdv. dokumentasjon m.m. fra utbygger på oppbygging av rommet.
Malte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegg og nabobolig.

Bad
Baderom fra byggeåret med badekar, servant og veggmontert wc.
Eier opplyser at det foreligger fdv. dokumentasjon m.m. fra utbygger på oppbygging av rommet. Servantskap på bad er fra 2024, servant er fra 2014 og blandebatteri til servant er fra 2018.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er dusjvegg i glass, glatt innredning og speilskap i rommet. Det er innredning, høyskap, speilskap og servant fra 2014 på baderommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegger og mot trappeløp.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Ventilator fra byggeåret med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom fra byggeåret med servant og veggmontert wc.
Det er varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør i kobber og rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen.
Koblingsskap til rør er i trappegang, og koblingspunkt er på vaskerom.
Det er avløpsrør i plast fra byggeåret.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, wc og kjøkken. Det er ellers naturlig tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.
Bereder på 200 liter fra byggeåret er plassert på vaskerom.
Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer.
Det er røykvarslere og brannslange i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er antatt drenerende masser fra byggeåret under boligen.
Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

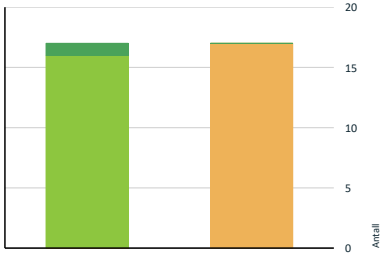
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er kun vurdert etter alder, da det ikke var noen stige på befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Det er beslag i stål og innvendig nedløp fra tak. Alt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er trevegger med plater, panel og teglsteinsforblending fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er synlig slitasje, stedvis vridde/noe løse panelbord m.m.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Antatt tresperrer med undertak av plater. Alt fra byggeåret.

TG 1 Vinduer

Vinder med isolerglass. Det er skiftet 2 vinduer i 2025, ellers er det vinduer fra byggeåret. Normal elde og slitasje.

TG 2 Dører

Det er ytterdør med glass, balkongdør med glass og skyvedører til balkonger og terrasse. Alle dører er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er noe slitasje, hakk, merker m.m. på dører. Det er enkelte dører med låsekasser som ikke fungerer skikkelig. Ytterdør må justeres.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 2 balkonger ut fra soverom og trappegang, og ut fra 2 soverom. Størrelse 3,6 og 4,6 m2.
Det er treterrasse ut fra stue. Størrelse 12 m2.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på balkonger og terrasse.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv md parkett, enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, tapet og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på gulv, og ellers noe slitasje på overflater. Det er skader på gulv ved balkongdører. Eier opplyser at dette har oppstått etter vann fra kondens ved dører.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og etasjeskillere med trebjelkelag.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe i stue. Pipe er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved bruk av pipe, må feieluke installeres.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig eiketrapp, med spilerekkverk fra byggeåret. Normal elde og slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører fra byggeåret. Normal elde og slitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret med bereder, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Eier opplyser at det foreligger fdv. dokumentasjon m.m. fra utbygger på oppbygging av rommet.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegg og nabobolig.

2 ETASJE > BAD

Generell

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Baderom fra byggeåret med badekar, servant og veggmontert wc. Eier opplyser at det foreligger fdv. dokumentasjon m.m. fra utbygger på oppbygging av rommet. Servantskap på bad er fra 2024, servant er fra 2014 og blandebatteri til servant er fra 2018.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er dusjvegg i glass, glatt innredning og speilskap i rommet. Det er innredning, høyskap, speilskap og servant fra 2014 på baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone i rommet vender mot yttervegger og mot trappeløp.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fra byggeåret med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom fra byggeåret med servant og veggmontert wc. Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør i kobber og rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen. Koblingsskap til rør er i trappegang, og koblingspunkt er på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, wc og kjøkken. Det er ellers naturlig tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 200 liter fra byggeåret er plassert på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligen er bygget i 2006. Det er iflg. eier gjort noen mindre el-arbeider i senere tid. Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslange i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er antatt drenerende masser fra byggeåret under boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt såle fra byggeåret.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår 2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med støpt dekke, trevegger med trepanel, malt dør, flatt tak tekket med papp m.m.

Bod med normalt god standard fra byggeåret.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

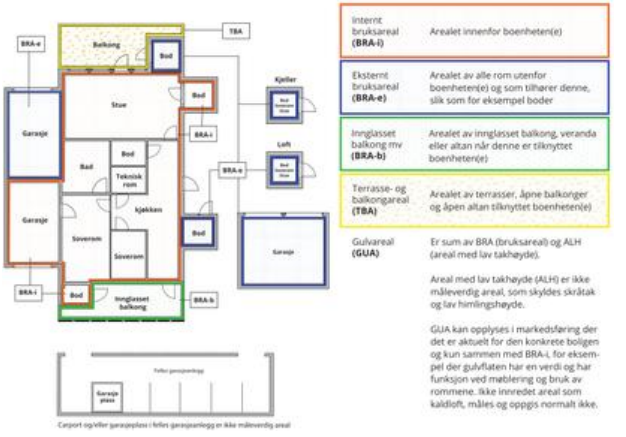
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	60			60	12
2 Etasje	50			50	8
SUM	**110**				**20**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom, Trapperom, Stue/kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet 2 vinduer i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	110	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Thorgeir Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	388		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borkenholmveien 7

Hjemmelshaver
Holm Natalia, Holm Thorgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Vøyenenga.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, parkeringsplasser m.m.
Bruksrett til egen tomt med heller og busker.

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 388
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

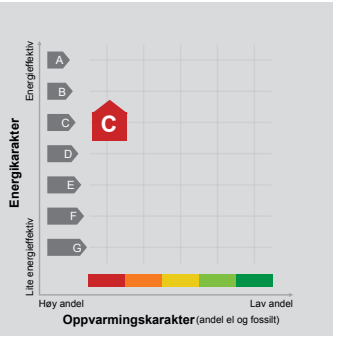
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YJ9894

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Borkenholmveien 7
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	388
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23774518
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112298
Dato	29.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holm, Natalia	9578-5993-4-1616174	2025-04-11 18:10:29
Holm, Thorgeir	9578-5997-4-2103717	2025-04-11 16:11:44

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
11. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Natalia Holm, Thorgeir Holm

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3798636-1.1
Forsikret i: Protector (via sameie/ABBL)

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet skap selv, Vøyenenga Rør installerte ny servant (2014). Rørlegger skiftet kran (2018). Vøyenenga Rør skiftet blandeventil pga. drypping (2021).

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom fra byggeår. Informasjon i boligmappe.

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

Arbeid som er utført: En drypplekkasje i taket på boden ble tettet med ekstra papp/tjære over hullet (2014).

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: Arnesen Elektro Service satte inn kontakter i østvendt soverom (2013). Helset Elektro skiftet termostat til gulvvarme på stua (2018).

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: Mulighet for installering.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger skiftet løs muffe i nedfallsrør fra bad (2013, via forsikring).

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt parkett i 1. etasje (2014, via forsikring). Bolig og Skadeservice skiftet vindu på bad og hovedsoverom (i regi av sameiet, 2025).

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Ser det er en ørliten skade (ikke sprekk) i en flis på badet.

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

Eventuell kommentar: Pipe har ikke vært i bruk, men mulig å installere peis/ovn.

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?
Ja

Beskriv: Det er sannsynligvis dårlig isolering under skyvedør på stue, som forsøksvis blir utbedret nå i april. Skyvedør på lite vestvendt soverom har vanskelig lås, men kan låses.

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

Beskriv: Termostat til gulvvarme på stua måtte skiftes ut. Termostat på badet er dårlig kalibrert.

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?
Ja

Beskriv: Det var lekkasje i nedfallsrør fra bad 2013, reparert via forsikring.

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: Enkelte år søker noen sukkermaur inn om våren før de finner mat ute. Sølvkre og/eller skjeggkre er observert på våtrom og i pappesker. Nabo har hatt mus i vegg mot oss. Sikret av Anticimex.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: ABBL utarbeider tilstandsrapport for sameiet hvert 5. år. Rapport for 2025 er akkurat kommet.

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? Fra byggetiden.

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?
Ja

Beskriv: Eierne av en enhet i sameiet er pålagt å selge pga. sjenerende oppførsel. Enheten ligger ikke tilstøtende.

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: 56-0027/25

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

BORKENHOLM GÅRD I

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Vedtatt 11. desember 2006.
Endret på ordinært sameiermøte 2. mai 2007, 7. april 2008 o29. april 2009, 29. mars 2012 og 15. mars 2018.
Sist endret på ordinært årsmøte 10. mars 2020

§ 1 Navn

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I.

Sameiet omfatter 13 eierseksjoner oppført på eiendommen gnr. 47, bnr. 388 ("Eiendommen") med adresse Skuiveien 148 i Bærum kommune. Samtlige seksjoner er bestemt for boligformål.

Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonens bruksareal. Av vedlegg 1 fremgår seksjons-nummerering og sameiebrøk.

§ 2 Seksjon

Hver seksjon har en ideell andel av fellesareal med eksklusiv bruksrett i henhold til vedlagte kart. Den ideelle andel av fellesarealet er på kartet benevnt TSNR med tilhørende seksjonsnummer. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av den tildelte andel av fellesareal. Hver seksjon har i tillegg en parkeringsplass med motorvarmer merket P med tilhørende seksjonsnummer. Sameiet har ansvaret for vedlikeholdet av parkeringsplassen.

§ 3 Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, herunder ganger, adkomstveier, biloppstillingsplasser og lignende.

§ 4 Råderett og plikter

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet samt rett til å benytte fellesareal. Bruksenheten og fellesareal kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Det tilligger styret å utarbeide retningslinjer for bruk av fellesareal.

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.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

§ 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, døren inn til den enkelte seksjon, innvendig side av seksjonens vinduer, innsiden av seksjonens balkong og eventuelle andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. 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.

Seksjonseier er ansvarlig for utskiftning av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

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

Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

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

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder konstruksjoner på balkonger, er sameiets ansvar.

§ 6 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen.

De beløp seksjonseierne eventuelt skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.
Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer på eiendommen. Det gjelder også oppsetting av gjerder, hekker, radio- og TV-antenner/parabol, m.m.

Seksjonseierne står fritt til å velge skillevegg eller hekk mellom seksjonene.

Skillevegg mellom seksjonene skal være i hht sameiets godkjente arkitekttegning. Fargen skal ha samme NCS-kode som sameiets bygninger

Det er ikke adgang til å bygge platting og lignende som er større enn 40 kvm.

Markiser som benyttes skal være ensfarget med rett kappe i front. Markisestoffets farge skal være grå med fargekode SATTLER 314028

§ 8 Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder vedlikehold, eiendomsskatt, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring, snømåking av fellearealer og lignende.

Feie-, vann- og avløpsavgiftene knyttet til seksjonen betales av seksjonseier direkte til kommunen.

Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
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.

§ 9 Forsikring
Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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 avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§ 10 Hekk
Hvis den enkelte beboer ønsker skjerming mot vei/fellesareal benyttes helårs grønn hekk ved grensen for den eksklusive bruksrett, og etter styrets nærmere anvisning av type hekk.

Hekken vedlikeholdes av respektive beboere. Hekken skal klippes årlig og skal være maksimalt 1,80 meter høy over platting. Der terrenget er over 1,8 meter over platting, kan hekken maksimalt gå 1 meter over terreng.

Beboere i nr. 13-23 står fritt til å avgjøre type og størrelse på hekk mot skole

§ 11 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 12 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. lov om eierseksjoner § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel.

§ 13 Dugnad
Det avvikles dugnad to ganger årlig - vår og høst.

§ 14 Utleie
Utleie av seksjon kan foretas fritt uten styrets skriftlige godkjennelse.

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

§ 15 Om årsmøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

I årsmøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. Valg av styremedlemmer
5. Valg av revisor
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 16 **Innkalling til årsmøtet**
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir det ikke innkalt til et årsmøtesom skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at **tingretten** snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§ 17 **Gjennomføring av årsmøtet**
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 **Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

§ 19 **Flertallskrav**
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall, som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- vedtakelse av nye eller endring i sameiets vedtekter i den grad loven ikke stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

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 storrelsen 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.

§ 20 **Styret**
Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer og ett varamedlem. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet blant de valgte styremedlemmer. Ett eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Årsmøtet kan med flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 21 **Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Styret er forpliktet til å sørge for at Eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

Styret skal sørge for at det til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, herunder lov om eierseksjoner. Styret kan også treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt eksklusivt til årsmøtet, eller strider mot årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og/eller blir saksøkt med bindende virkning for alle seksjonseierne.

§ 22 **Om styremøtet**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 23 **Habilitetsregler for årsmøte og styre**
Ingen kan som styremedlem, forretningsfører, seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtetom rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 24 **Mindretallsvern**
Årsmøtet, styret eller andre som etter lov om eierseksjoner representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 25 **Revisjon og regnskap**
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående år skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 26 **Forretningsfører**
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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.

§ 27 **Mislighold**
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. lov om eierseksjoner § ~~26~~ **38**. Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til Eiendommen for øvrig.

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg gjennom namsmyndighetene, jf lov om tvangsfullbyrdelse kapittel 13, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§28 **Fravikelse**
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 fravikelse, jfr lov om eierseksjoner § 39.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for seksjonseier.

§ 29 **Forholdet til lov om eierseksjoner**
For så vidt ikke annet gjelder følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

§ 30 **Tvister**
Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar Eiendommens verneting som rette verneting.

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Tid: torsdag 07.03.2024 kl. 18:00

Høringsperiode: 29/2-24 kl. 12:00 til 3/3-24 kl. 10:00

Avstemmingsperiode: 3/3-24 kl. 13:00 til 7/3-24 kl. 18:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side:** *https://abbl.bbl.no/minside*

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

6 Saker fra beboere

7 Budsjett for 2024

8 Valg

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

27.02.2024

Med vennlig hilsen
Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I
Styret

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Tid: torsdag 07.03.2024 kl. 18:00
Sted: Digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Tom Borg

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører Tom Borg

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thorgeir Holm
Styrets innstilling: Thorgeir Holm

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 2023 med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 25 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Stadig flere benytter seg utelukkende av tilbud gjennom internett, og mange foretrekker andre TV-tilbud enn de som er inkludert i en grunnpakke for TV. Kostnaden for bare (raskt) internett ligger på omkring 60% av dagens utgifter. Det kan derfor være best for sameiet totalt sett om vi går over til en ny løsning.

Forslag til vedtak: Skal sameiet gå over fra (nå) felles grunnpakke for TV og internett til følgende:

forslaget er: **Felles internett med mulighet for individuelt tilvalg av TV**

Det stemmes: JA ellerNEI

For styret
Thorgeir Holm

6. Saker fra beboere

Ingen saker fra beboere

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorgeir Holm
Styremedlem, Ingeborg Ryland Hasle
Styremedlem, Andre Hessenschmidt
Varamedlem, Sunniva Furnes

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

Forslag til vedtak: Thorgeir Holm gjenvelges som styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styreleder Thorgeir Holm, på valg

Styremedlem Ingeborg Ryland Hasle, på valg

Styremedlem Andrè Hessenschmidt, på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem Ingeborg Ryland Hasle og styremedlem Andrè Hessenschmidt gjenvelges

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Sunniva Furnes er på valg for 1 år

Forslag til vedtak: Sunniva Furnes gjenvelges som varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Ingen forslag

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Thorgeir Holm

Med vennlig hilsen
Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I
Styret

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Thorgeir Holm, Borkenholmveien 7
Styremedlem, Andre Hessenschmidt, Borkenholmveien 29
Styremedlem, Ingeborg Ryland Hasle, Borkenholmveien 23
Varamedlem, Sunniva Furnes, Borkenholmveien 9

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 13 seksjoner. Selskapets navn er Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I med org.nr.: 990794073 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er i 2023 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81429708.

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 212 770,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Befaring/kartlegging med ABBL Rehabilitering med tanke på vedlikehold av skyvedører, vinduer og rammeverk.

Oppfølging av musesikring ved Anticimex.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Utskifting av enkelte skyvedører og maling av vinduer under tak m.m. Prioritering og framdriftsplan settes opp etter at tilbud er mottatt og vurdert.

Musesikring av alle enheter.

Fjerning av vegetasjon som truer bygningsmassen.

Kommende 5-års periode

Utskifting av skyvedører og vinduer vil sannsynligvis strekke seg over flere år framover.

Styret i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Feleskostnader	1	473 447	458 172	552 071	494 867
Annen driftsinntekt	2	86 115	83 730	94 404	89 404
Sum driftsinntekter		559 562	541 902	646 475	584 271
Utgifter					
Lønnskostnad	3	0	28 525	27 525	27 525
Annen driftskostnad	4	357 327	312 284	328 314	330 150
Vedlikehold, innkjøp	5	7 467	54 212	60 000	60 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	0	337 500	0	0
Sum driftskostnader		364 794	732 521	415 839	417 675
Driftsresultat før finansposter		194 768	-190 619	230 636	166 596
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	18 002	9 963	2 000	2 000
Sum finansposter		18 002	9 963	2 000	2 000
Årsresultat		212 770	-180 656	232 636	168 596

Balanse Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	8	42 354	38 923
Sum fordringer		42 354	38 923
Bankinnskudd, kasse o.l	9	615 410	409 930
Sum omløpsmidler		657 764	448 853
Sum eiendeler		657 764	448 853

Balanse Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	643 242	430 472
Sum egenkapital		643 242	430 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 522	15 843
Forskudd felleskostnader		0	2 538
Sum kortsiktig gjeld		14 522	18 381
Sum gjeld		14 522	18 381
Sum egenkapital og gjeld		657 764	448 853

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Sted:_____, dato:_____

Thorgeir Holm	Ingeborg Ryland Hasle	Andre Hessenschmidt
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

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	473 447	458 172	552 071	494 867
Sum	**473 447**	**458 172**	**552 071**	**494 867**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel-tv	78 624	72 644	79 404	79 404
Strøm el-bil	7 491	11 086	15 000	10 000
Sum	**86 115**	**83 730**	**94 404**	**89 404**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	0	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	0	3 525	2 525	2 525
Sum	**0**	**28 525**	**27 525**	**27 525**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	24 619	26 169	27 500	27 500
Containerleie	9 145	3 065	0	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	87 196	72 644	80 264	86 000
Forsikring	114 473	92 733	102 000	96 800
Forvaltning og revisjon	67 150	65 156	67 500	68 800
Innbetalingsservice	481	481	600	600
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Vaktmestertjeneste	5 456	3 372	5 000	5 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	40 719	45 658	40 000	40 000
Utgifter v/styret	934	53	0	0
Rekvisita, porto, mm	420	456	750	750
Datautgifter o.l	2 801	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	2 232	357	2 500	2 500
Gebyr	1 200	1 299	1 200	1 200
Blomster/gaver	0	341	500	500
Sum	357 327	312 284	328 314	330 150

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	0	1 157	0	0
Elektriker, materialer	4 783	0	0	0
El-bil anlegg	0	5 294	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	39 392	0	0
Sand, pukk, salt	2 684	2 369	0	0
Egenandel skade	0	6 000	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	60 000	60 000
Sum	7 467	54 212	60 000	60 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Dører/inngangspartier	0	337 500	0	0
Sum	0	337 500	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	36	112	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	2 000
Renter plasseringskonto	7 639	666	0	0
Utbytte Gjensidige	10 327	9 185	0	0
Sum	**18 002**	**9 963**	**2 000**	**2 000**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	35 827	38 922
Erstatningsmessige skader	6 526	0
Sum	**42 353**	**38 922**

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	357 105	159 264
Plasseringskonto 31+	258 305	250 666
Sum	**615 410**	**409 930**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	430 472	611 128
Fra årets resultat	212 770	-180 656
Sum andre fond/udekket tap	643 242	430 472
Sum egenkapital	643 242	430 472

Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	430 472	611 128
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	212 770	-180 656
Årets endring disponible midler	212 770	-180 656
Disponible midler UB	643 242	430 472

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Styreleder	Thorgeir Holm (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ingeborg Ryland Hasle (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Andre Hessenschmidt (sign.)	23.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Pennieo Dokumentnøkkel: IWB3Q-DSJ7Y-FSE07-AX3IN-HEE2-U8BDF

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennieo Dokumentnøkkel: IWB3Q-DSJ7Y-FSE07-AX3IN-HEE2-U8BDF

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-26 20:20:44 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IWB3Q-DSJTY-FSE07-AX3IN-H4E2-U8BDF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I torsdag 07.03.2024 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tom Borg

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Tom Borg

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 7 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Tom Borg

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Thorgeir Holm

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap 2023 med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 25000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Stadig flere benytter seg utelukkende av tilbud gjennom internett, og mange foretrekker andre TV-tilbud enn de som er inkludert i en grunnpakke for TV. Kostnaden for bare (raskt) internett ligger på omkring 60% av dagens utgifter. Det kan derfor være best for sameiet totalt sett om vi går over til en ny løsning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 5
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 7

Vedtak:
Godkjent: Skal sameiet gå over fra (nå) felles grunnpakke for TV og internett til følgende:

forslaget er: **Felles internett med mulighet for individuelt tilvalg av TV**

6. Saker fra beboere

Ingen saker fra beboere

Vedtak:
Ingen saker fra beboere

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 5
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 7

Vedtak:
Godkjent: Thorgeir Holm gjenvelges som styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styreleder Thorgeir Holm, på valg

Styremedlem Ingeborg Ryland Hasle, på valg

Styremedlem Andrè Hessenschmidt, på valg

Valg av styremedlem for STYRET

- Andre Hessenschmidt (Gjenvalg) - 6 stemmer
- Sunniva Furnes - 6 stemmer

Vedtak:
Godkjent: Styremedlem Sunniva Furnes og styremedlem Andrè Hessenschmidt velges

8.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for STYRET

- Ingeborg Ryland Hasle - 7 stemmer

Vedtak:
Godkjent: Ingeborg Ryland Hasle velges som varamedlem.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ingen forslag

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 7
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 7

Vedtak:
Godkjent: Styreleder Thorgeir Holm

Digitalt møte avsluttet 07.03.2024 18:00.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Protokollvitne	Thorgeir Holm (sign.)	03.06.2024

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Tid: mandag 07.04.2025
Sted: Digitalt på min side

Høringsperiode: 07.04 kl. 09:00 til 09.04 kl.15:00
Avstemmingsperiode: 10.04 kl. 09:00 til 13.04 kl. 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side:** *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 25000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring i § 10 i vedtektene

Nåværende tekst (fra 2020):

Hvis den enkelte beboer ønsker skjerming mot vei/fellesareal benyttes hela°rs grønn hekk ved grensen for den eksklusive bruksrett, og etter styrets nærmere anvisning av type hekk.

Foreslås endret til:

Hvis den enkelte beboer ønsker skjerming mot indre fellesareal/grusvei, benyttes enhetlig type hekk ved grensen for den eksklusive bruksrett, og etter styrets nærmere anvisning av type hekk.

Bakgrunn:

Sameiet har i alle år hatt hekk av typen junisøtmispel som ikke lenger tilbys. Gjeldende tekst fra 2020 kan gi inntrykk av at hekk av typen junisøtmispel må fjernes. Intensjonen var selvfølgelig å regulere eventuell ny hekk der det var aktuelt. I tillegg gjorde årsmøtet 2022 vedtak om at ny hekk skulle være av typen liguster, og det er reist spørsmål om hvorvidt den er helårsgrønn.

For å unngå misforståelser og tilsynelatende selvmotsigelser og dessuten ta høyde for framtidige endringer i hvilke typer hekk som det vil være praktisk mulig å få tak i, bør teksten endres slik at vedtektene bare uttrykker den underliggende intensjonen om å bevare et enhetlig inntrykk i sameiet med en enhetlig hekk mot indre fellesareal, mens den nærmere beslutningen om hvilken type hekk dette skal være, tas av styret når behovet melder seg.

Forslag til vedtak: Ny vedtaks tekst blir: Hvis den enkelte beboer ønsker skjerming mot indre fellesareal/grusvei, benyttes enhetlig type hekk ved grensen for den eksklusive bruksrett, og etter styrets nærmere anvisning av type hekk.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorgeir Holm
Styremedlem, Andre Hessenschmidt
Styremedlem, Sunniva Furnes
Varamedlem, Ingeborg Ryland Hasle

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Jan Christian Thommesen (velges for ett år).

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Mads Andreas Aasen og Per Gulliksen velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Sunniva Furnes velges for 1 år.

Forslag til vedtak:

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

Med vennlig hilsen
Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I
Styret

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Thorgeir Holm, Borkenholmveien 7
Styremedlem, Andre Hessenschmidt, Borkenholmveien 29
Styremedlem, Sunniva Furnes, Borkenholmveien 9
Varamedlem, Ingeborg Ryland Hasle, Borkenholmveien 23

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 13 seksjoner. Selskapets navn er Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I med org.nr.: 990794073 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441709

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 182.202,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Videre befaring/kartlegging av skyvedører og vinduer sammen med ABBL Rehabilitering. Innhentet tilbud, inngikk avtale.

Planlagt felling av trær ble utsatt for å ta høyde for utgiftene ved utskifting/vedlikehold av skyvedører.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Sluttføring av planlagt utskifting og vedlikehold av skyvedører og vinduer.

Skylling/rensing av avløpsrør, ev. utbedring.

Felle trær mellom bekk og bygningsmasse.

Kontroll av tak, plan for ev. vedlikehold.

Kommende 5-års periode

Ev. vedlikehold av tak, videre utskifting av skyvedører/vinduer.

Andre tiltak iht. tilstandsrapport av 2025.

Styret i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	574 236	552 071	574 271	574 271
Annen driftsinntekt	2	30 334	7 491	10 000	10 300
Sum inntekter		604 570	559 562	584 271	584 571
Kostnader					
Lønnskostnad	3	28 525	0	27 525	28 525
Kostnad lokaler	4	67 375	85 424	72 500	52 500
Reparasjon og vedlikehold	5	52 118	4 783	60 000	50 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	0	0	900 000
Annen driftskostnad	7	285 425	274 586	257 650	274 930
Sum kostnader		433 442	364 794	417 675	1 305 955
Resultat før finansielle poster		171 127	194 768	166 596	-721 384
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	11 075	18 002	2 000	2 000
Sum finansielle poster		11 075	18 002	2 000	2 000
Årsresultat		182 202	212 770	168 596	-719 384

Balanse Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	9	112 300	42 354
Sum fordringer		112 300	42 354
Bankinnskudd, kasse o.l	10	836 616	615 410
Sum omløpsmidler		948 915	657 764
Sum eiendeler		948 915	657 764

Balanse Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	825 444	643 242
Sum egenkapital		825 444	643 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		112 429	14 522
Forskudd innbetalinger		11 043	0
Sum kortsiktig gjeld		123 472	14 522
Sum gjeld		123 472	14 522
Sum egenkapital og gjeld		948 915	657 764

Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Sted:_____, dato:_____

Thorgeir Holm	Sunniva Furnes	Andre Hessensohmidt
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for 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 påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	494 832	473 447	494 867	494 867
Tv/internett	79 404	78 624	79 404	79 404
Sum	**574 236**	**552 071**	**574 271**	**574 271**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elbil-lading	7 077	0	0	0
Strøm el-bil	23 257	7 491	10 000	10 300
Sum	**30 334**	**7 491**	**10 000**	**10 300**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	25 000	0	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	0	2 525	3 525
Sum	**28 525**	**0**	**27 525**	**28 525**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	2 885	5 456	5 000	5 000
Lys, varme, energi	35 547	24 619	27 500	27 500
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	2 801	0	0
Sommer- og vinterkostnader	28 943	52 548	40 000	20 000
Sum	**67 375**	**85 424**	**72 500**	**52 500**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 688	4 783	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 801	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 378	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	60 000	50 000
Forsikringsskadesaker	8 251	0	0	0
Sum	**52 118**	**4 783**	**60 000**	**50 000**

Note 6 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	0	0	900 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	70 361	67 150	68 800	73 650
Honorar for juridisk bistand	40 625	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	934	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 449	901	1 350	1 500
Elektroniske fellesavtaler	73 131	87 196	86 000	88 580
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	500	500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	96 776	114 473	96 800	106 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	934	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Kostnader for bomiljøtiltak	449	2 232	2 500	2 500
Sum	**285 425**	**274 586**	**257 650**	**274 930**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	84	36	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	2 000
Renter plasseringskonto	10 991	7 639	0	0
Finansinntekt	0	10 327	0	0
Sum	**11 075**	**18 002**	**2 000**	**2 000**

Noter Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	105 928	35 827
Erstatningsmessige skader	6 371	6 526
Sum	**112 299**	**42 353**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	567 745	357 105
Boligbanken Plasseringskonto 31+	268 871	258 305
Sum	**836 616**	**615 410**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	643 242	430 472
Fra årets resultat	182 202	212 770
Sum annen egenkapital	825 444	643 242
Sum egenkapital	825 444	643 242

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	643 242	430 472
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	182 202	212 770
Årets endring disponible midler	182 202	212 770
Disponible midler UB	825 444	643 242

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Styreleder	Thorgeir Holm (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Andre Hessenschmidt (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Sunniva Furnes (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Borkenholm Gård I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: 6D3S4-E7R6X-GUYBO-R6TN2-XXMQC-I2HVS

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6D3S4-E7R6X-GUYBO-R6TN2-XXMQC-I2HVS

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 15:14:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6D3S4-E7N6X-GUYBO-R6TN2-JXMQC-I2HV5

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

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

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

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

Kvittering for levert ordre: 1000715

Oppdragsnummer: 56-0027/25
Matrikkel: 3201/47/388/0/12
Adresse: Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA
Ordre bestilt: 2025-04-21 21:13:46
Ordre ferdig: 2025-04-22 07:41:56

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 388, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Borkenholmveien 7, gatenr 2532	**Grunnkrets:**	2001	Kirkerud-Sollihøgda 01
(fra bruksenhet)	1339 Vøyenenga	**Valgkrets:**	13	Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.09.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/13
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 960,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/47/388	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/47/388/0/1	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/2	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/3	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/4	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/5	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/6	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/7	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/8	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/9	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/10	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/11	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/12	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/13	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/47/388	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/47/388/0/1	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/2	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/3	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/4	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/5	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/6	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/7	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/8	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/9	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/10	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/11	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/12	0,0
			Mottaker	3201/47/388/0/13	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.09.2006	Avgiver	3201/47/388	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/47/388/0/12	0,0

088

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Borkenholmveien 7	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.02.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	109,0	Igangset.till.:	19.10.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.10.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23774518			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

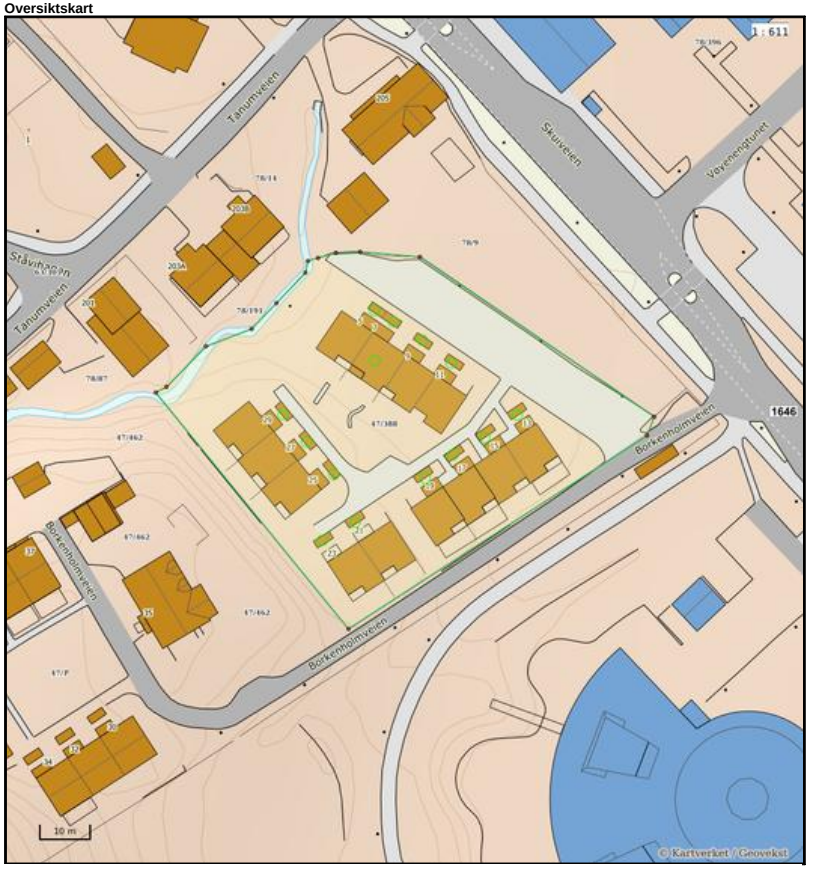
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		59,0		59,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 47, Bruksnummer 388, Seksjonsnummer 12 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart

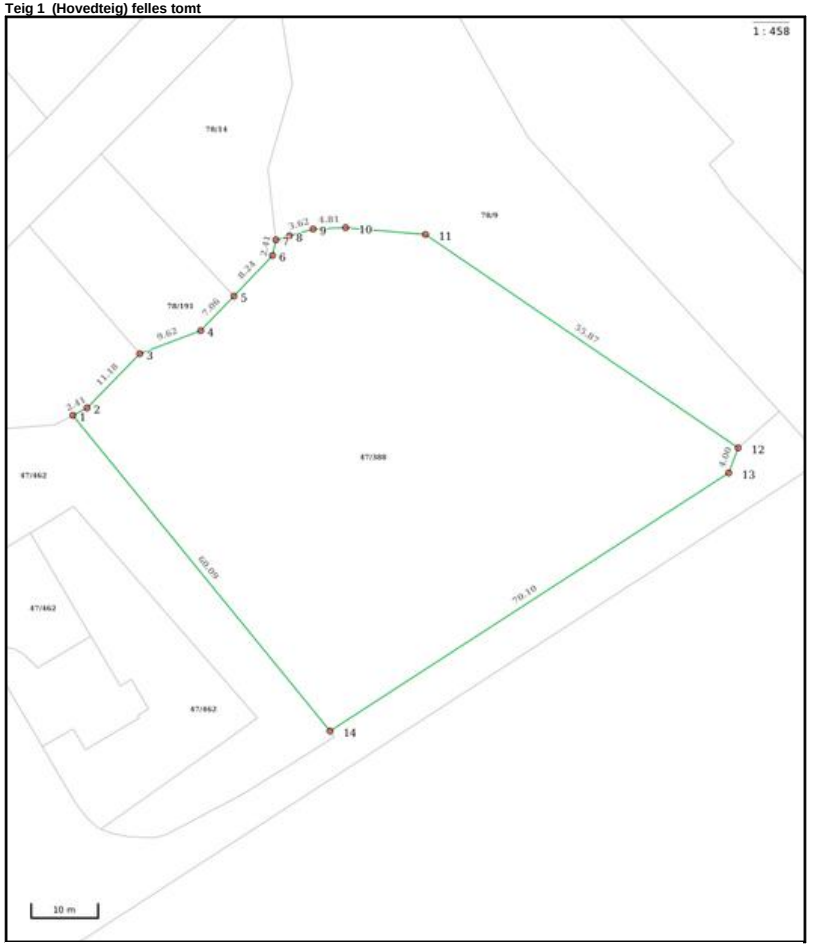


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 960,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 043,92	582 452,58	2,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 045,21	582 454,62	11,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 053,89	582 461,67	9,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 058,15	582 470,29	7,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 063,66	582 474,71	8,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 070,08	582 479,87	2,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 072,48	582 480,10	2,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 073,22	582 482,10	3,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 074,52	582 485,48	4,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 075,17	582 490,25	11,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 075,22	582 502,04	55,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 048,12	582 550,90	4,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 044,28	582 549,79	70,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 001,01	582 494,64	60,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

BÆRUM KOMMUNE

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

Megleropplysninger

Gnr:	**47**	Bnr:	**388**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
04/10004	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/10004-06/46721/IJSO	**20.10.2006**

Adresse - Tiltak:	Skuiveien 148 - tunhus 1D		
Gnr/Bnr:	47/388	Mottatt:	05.10.2006
Tiltakshaver:	Borkenholm A/S v/tor Østensen	Mangelbrev:	16.10.2006
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret GASA A/S	Komplett:	19.10.2006

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.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Kopi:
Borkenholm A/S v/Tor Østensen
Skuiveien 146
1339 VØYENENGA

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

Utskriftsdato: 12.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	388	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 129 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 3 832 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000001)
Navn	BORKENHOLM, NY UNGDOMSSKOLE GNR. 47 BNR. 139 M.FL.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9167/2000001.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 832 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 129 m^2 **Formål** Naturvernområde **Feltnavn** S3

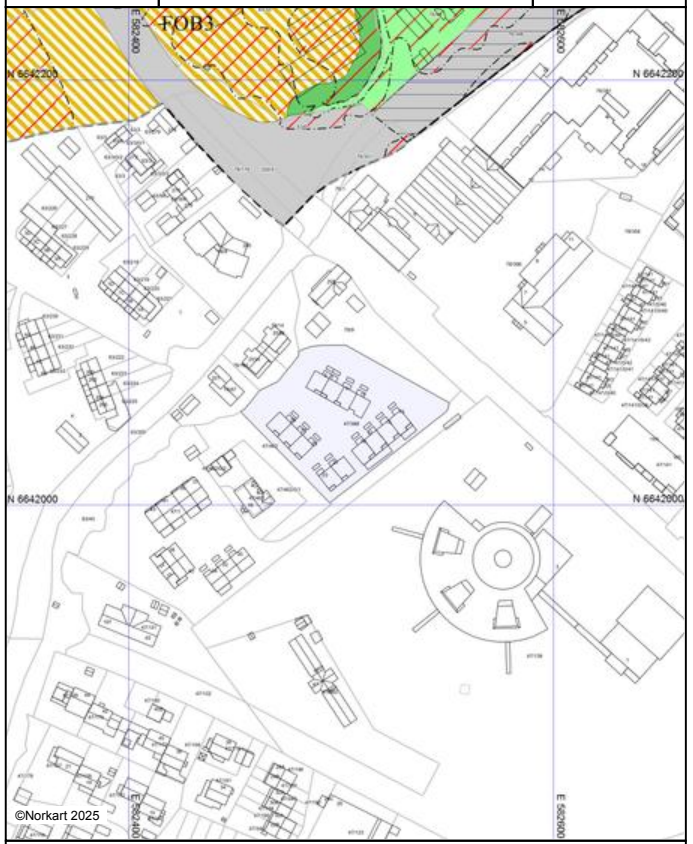
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 47/388/0/12
Adresse: Borkenholmveien 7
Utskriftsdato: 12.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Naturområde - fremtidig
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Kommune(del)plan - påskrift

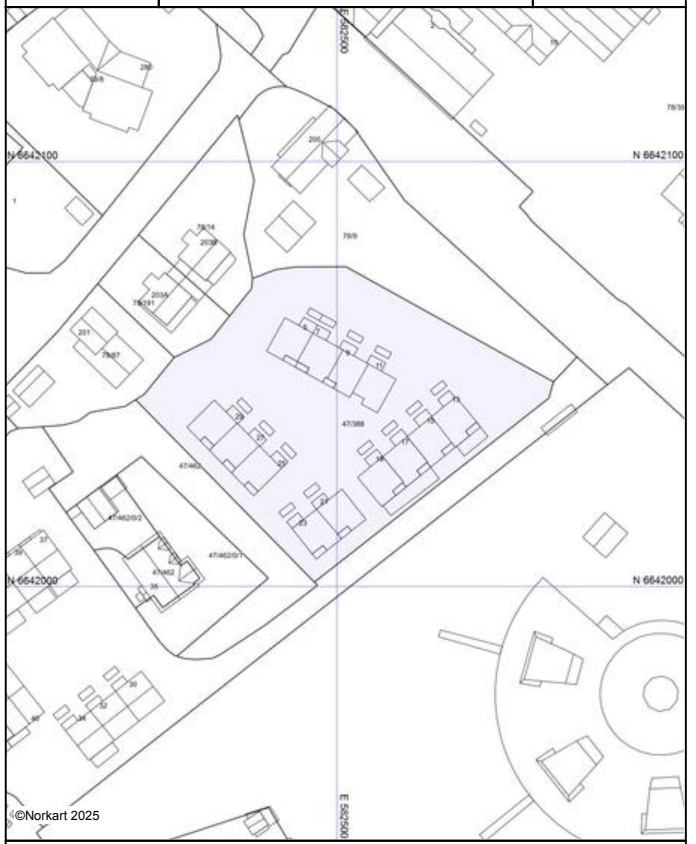
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/388/0/12
Adresse: Borkenholmveien 7
Utskriftsdato: 12.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

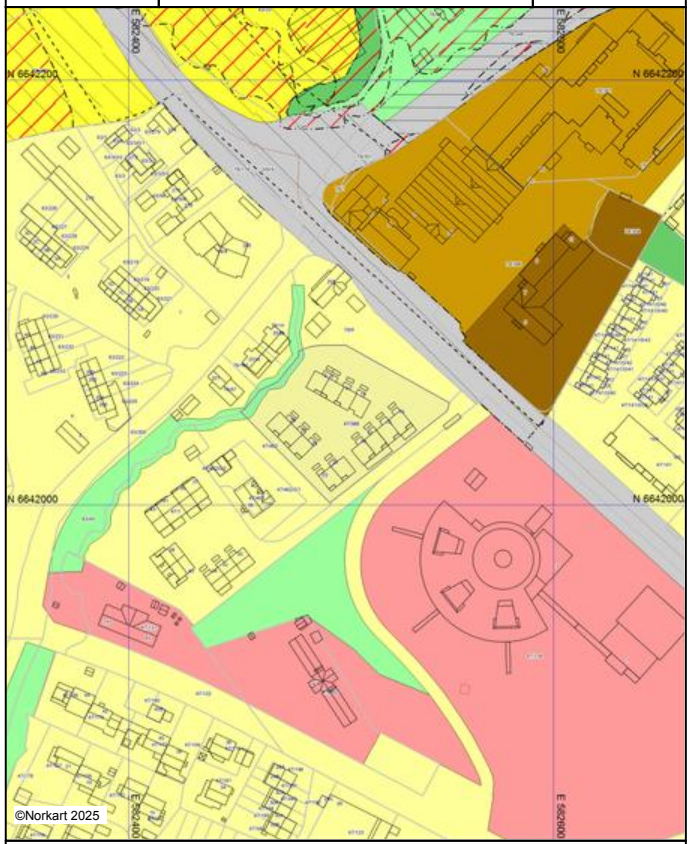
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/388/0/12
Adresse: Borkenholmveien 7
Utskriftsdato: 12.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

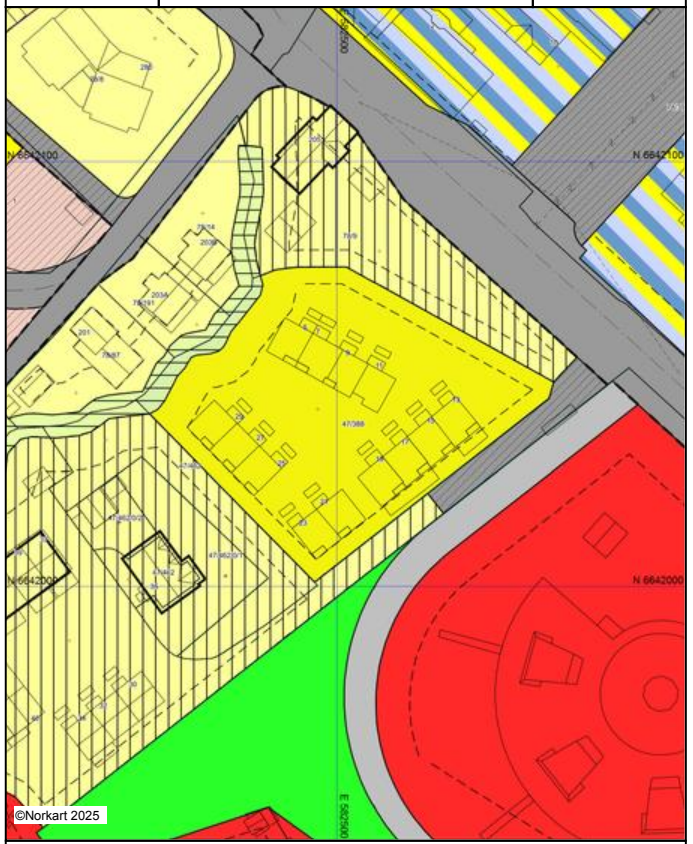
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/388/0/12
Adresse: Borkenholmveien 7
Dato: 12.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

Bærum kommune

VAledninger

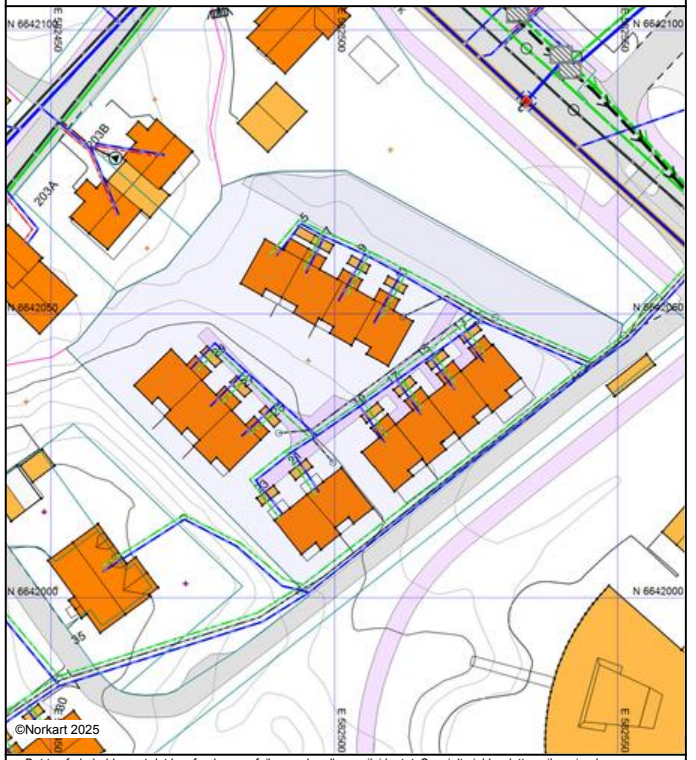
Eiendom: 47/388/0/12
Adresse: Borkenholmveien 7
Dato: 12.04.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 12.04.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	388	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90903726 (Avgiftsadresse: Borkenholmveien 7)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	388	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse:	Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 103593533705130099 Forfall: 19.04.2025 Kr 1.332,06	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Restanse per 31.03.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

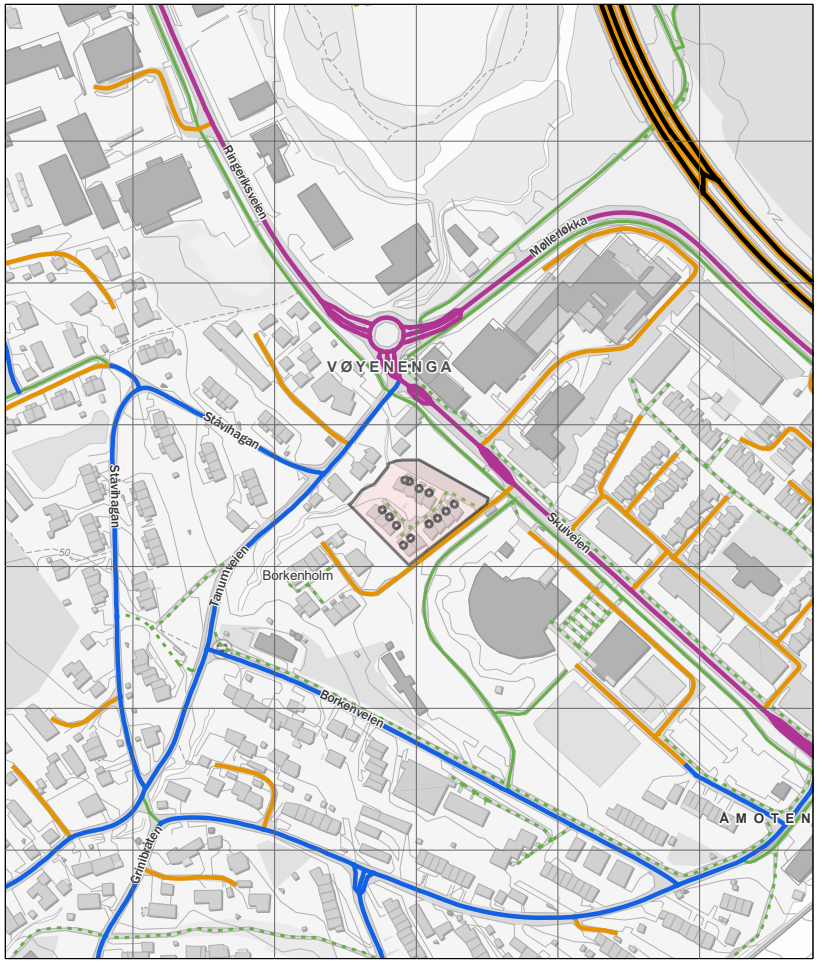
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/388/0/12

Adresse: Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12/04/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 47/388		
Utskriftsdato	12.04.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 12.04.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	388	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
6256511	3374	29.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	175

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 12.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	388	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Borkenholmveien 7, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 053,50 kr
Renovasjon	3 904,52 kr
Vann	4 091,77 kr
Sum	**13 049,79 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2024	-203 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-5 341,48 kr	-5 341,48 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-203 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-6 597,47 kr	-6 597,47 kr
Forbruk vann 2024	175 m3	26,31 kr	1/1	0 %	4 604,69 kr	4 604,69 kr
Forbruk avløp 2024	175 m3	32,50 kr	1/1	0 %	5 687,50 kr	5 687,50 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	13 stk	4 845,44 kr	1/13	0 %	4 845,44 kr	1 211,36 kr
Forskudd vann 2025	170 m3	30,26 kr	1/1	0 %	5 144,63 kr	1 286,18 kr
Forskudd avløp 2025	170 m3	35,26 kr	1/1	0 %	5 994,63 kr	1 498,65 kr
				Sum	**14 337,94 kr**	**2 349,43 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borkenholmveien 7 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 47, bnr 388, snr 12 (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