

Lijordveien 22D



Velkommen til

Lijordveien 22D



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Populære Lijordet!

Lekkert og påbygget enderekkehus over 3 plan | | Solrike uteplasser | Garasje med lader | Sentralt og barnevennlig

Prisantydning	11 800 000,-
Fellesgjeld	545 751,-
Omkostninger	309 970,-
Totalpris	12 655 721,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 577,-
BRA-i	187 kvm
Totalt BRA	187 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1954

Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no

Megler 2	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lijordveien 22D – et lekkert og innholdsrikt enderekkehus over tre plan med solrike uteplasser og svært attraktiv beliggenhet på Lijordet/Østerås. Boligen ligger i et rolig, veletablert og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehager, T-bane, butikk og flotte turmuligheter.

Rekkehuset holder en gjennomgående god standard og byr på flere flotte oppholdsrom – blant annet en luftig, lys og romslig stue/spisestue med peis og utgang til stor terrasse, stilrent kjøkken fra Zecchinon med integrerte hvitevarer, to bad, eget vaskerom og tre gode soverom samt en ekstra peisstue i underetasjen.

Ute har du en solrik terrasse på hele 45 m^2 og en pent opparbeidet hage – perfekt for både lek og avslapning. Det medfølger garasjeplass og boligen har godt med lagringsplass.

Arealer og innhold

BRA-i:	187 kvm
Totalt BRA:	187 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 74 kvm. Trapperom, peisstue, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Trapperom, 3 soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.



Innhold og standard

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder følgende:
- 1. etasje: Entré, trapperom, stue og kjøkken.
- 2. etasje: Trapperom, 3 soverom og bad.
- Kjeller: Trapperom, peisstue, bad, vaskerom og bod.

- 1. etasje -

Entré:

Velkommen inn til en lys og hyggelig entré med god plass til å henge og sette fra seg yttertøy.

Stue/spisestue:
Stuen har en gjennomtenkt planløsning med soner for både sofakrok, spisebord og en hyggelig frokostplass ved kjøkkenet. Den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig atmosfære, mens store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. En flott peis bidrar til både varme og stemning, og blir et naturlig midtpunkt i rommet. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på hele 45 m^2, som videre leder ut til en pent opparbeidet hage – perfekt for både avslapning og lek.

Kjøkken:
Lekkert og stilrent kjøkken levert av kvalitetsleverandøren Zecchinon. Innredningen har fabrikklakkerte fronter og en praktisk laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er godt utstyrt med to integrerte stekeovner, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og et frittstående side-by-side kjøl-/fryseskap. Ventilatoren har avtrekk ut, og overskapene gir ekstra oppbevaringsplass. Et gjennomført kjøkken med gode arbeidsflater og moderne løsninger – perfekt for både hverdag og gjester.

- 2. etasje -
Soverom:
I 2. etasje er det 3 gode soverom som er malt i lune og delikate fager samt har rikelig med naturlig lys. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement. Soverom nr. 2 og 3 er av godt størrelse og passer perfekt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Det er god plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobe på rommene.

Bad:
Badet har en praktisk løsning med flislagt gulv og elektriske varmekabler, samt en kombinasjon av fliser og malte flater på veggene som gir et lyst og moderne uttrykk. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, servant med innredning, toalett og elektrisk avtrekksvifte. Det er etablert to sluk og målt fall mot sluk på ca. 15 mm – et funksjonelt bad med gode kvaliteter for hverdagsbruk.

- Kjeller -

Peisstue:

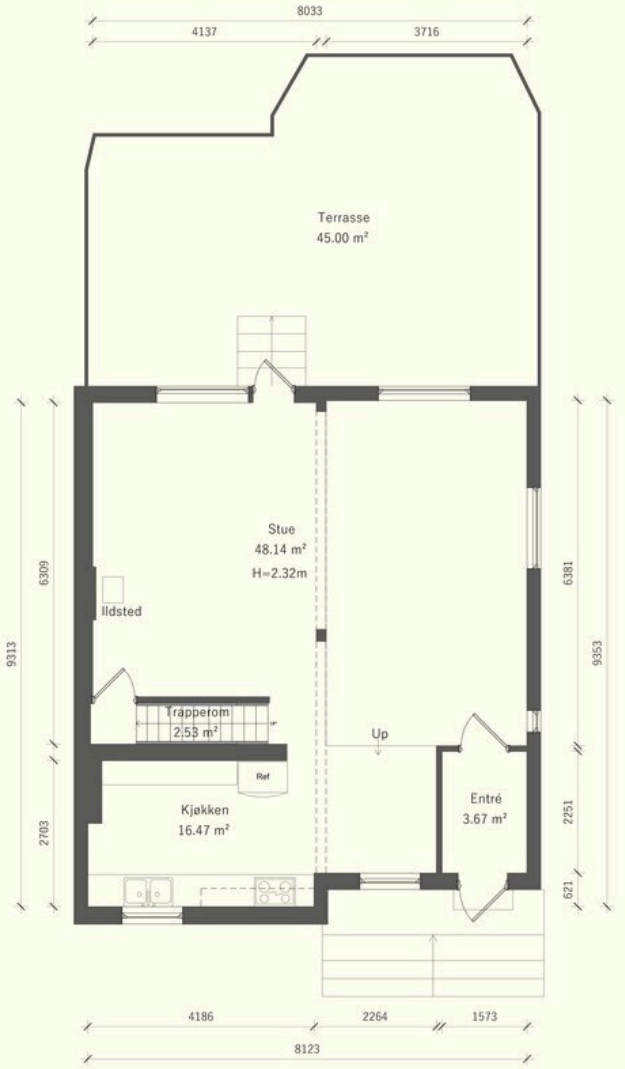
Romslig og innbydende peisstue som passer perfekt som en ekstra oppholds- eller TV-stue – et ideelt rom for både avslapning og samvær. Her er det god plass til en romslig sofagruppe, TV-benk og annet ønsket møblement. Den flotte peisen gir godt med varme på kalde vinterdager.

Bad:

Lyst og lekkert bad fra 2012 med flislagt gulv og elektriske varmekabler som gir god komfort. To av veggene har fliser, mens de øvrige er malt – en kombinasjon som gir et moderne og rent uttrykk. Rommet er utstyrt med både dusjhjørne med glassvegger og badekar, samt nedfelt servant, toalett og elektrisk styrt avtrekksvifte. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Et romslig bad med alt du trenger for en praktisk og behagelig hverdag.

Vaskerom:

Romslig vaskerom med flislagt gulv og malte overflater på vegger og tak. Rommet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, og er utstyrt med vegghengt utslagsvask. Det er plastsluk og fall mot sluk er kontrollert. Gjeldende byggeforskrift er TEK10, men det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt. Et praktisk og funksjonelt rom med god plass til både vask og oppbevaring.



Lijordveien 22D

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D























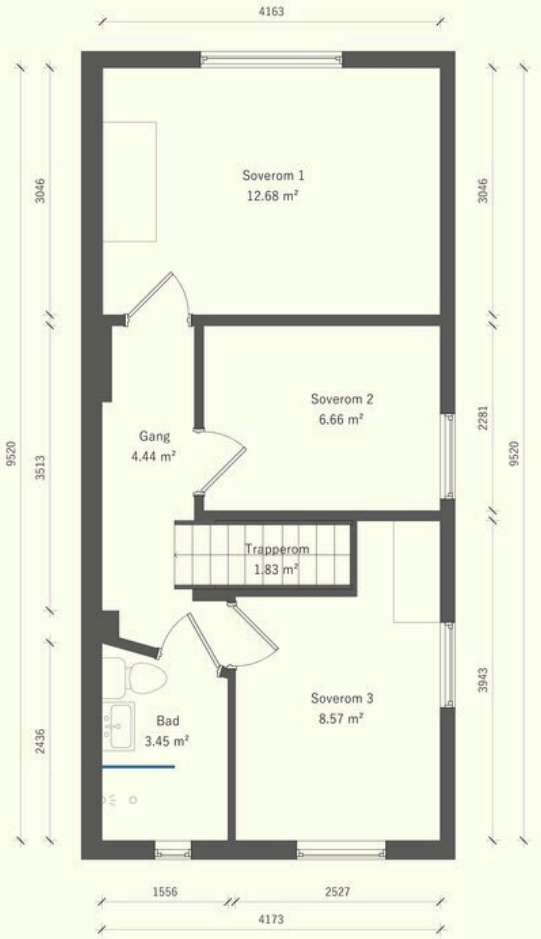







SAMSUNG





Lijordveien 22D

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

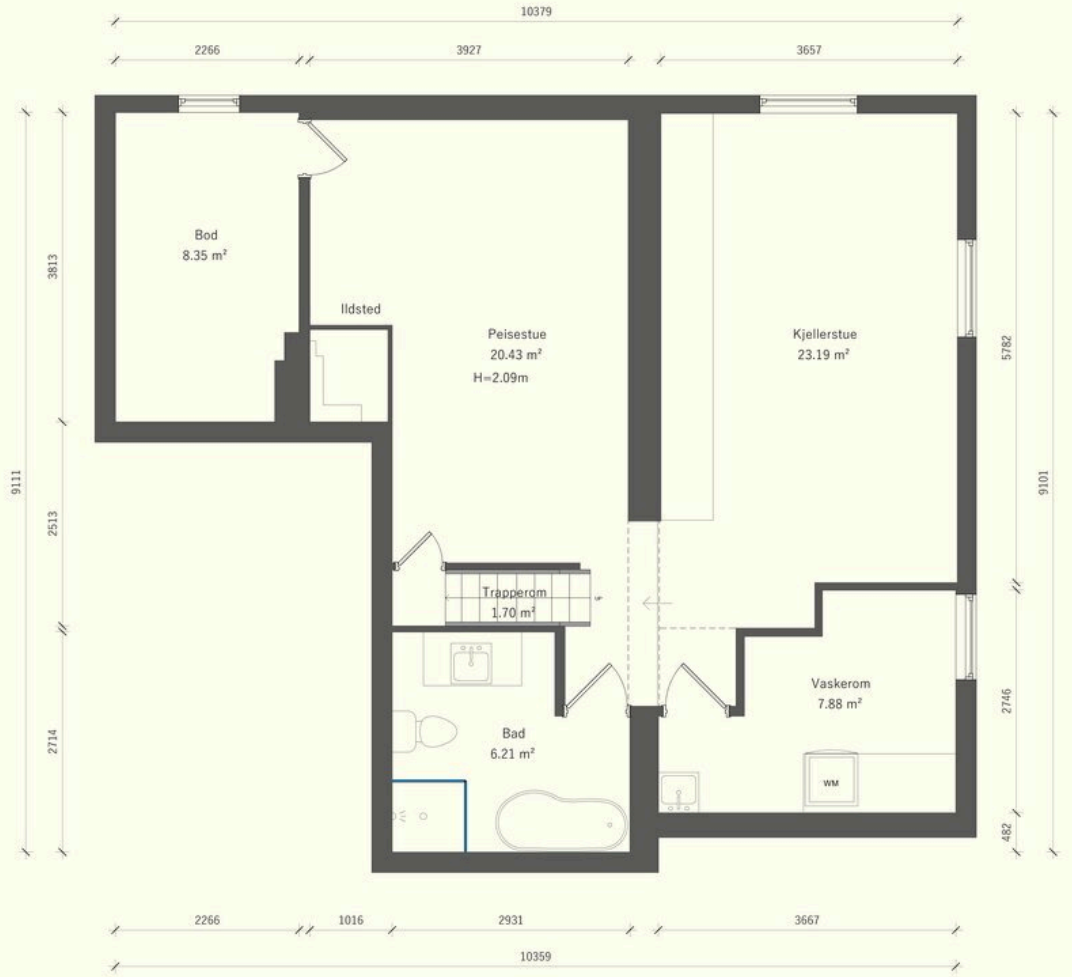
BO3D











Lijordveien 22D

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

















Ditt nye nabolg!

Eiendommen har en rolig, barnevennlig og skjermet beliggenhet på Lijordet/Østerås, med svært kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du i flotte og naturskjønne omgivelser, samtidig sentralt til dagligdagse servicetilbud. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet tilbyr en rekke sports- og fritidsmuligheter som passer for alle aldre og interesser. Innen gangavstand finner du golfbaner, tennisbaner og fotballbaner. Fra eiendommen er det også kort vei til vakre Bærumsmarka, som byr på et nettverk av turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper – perfekt for rekreasjon året rundt. På vinteren kan du nesten starte skituren rett utenfor døren!

Det er kun en kort kjøretur til Grinijordene og Fossum for flere skiløyper, eller til Kolsås skisenter for alpint. Wyllerløypa/Oslo Vinterpark ligger bare 15 minutter unna med bil. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner.

Om sommeren er Østernvann og Bogstadvannet populære destinasjoner for bading, piknik og lek, mens Øvrevoll galoppbane ligger innen gangavstand for de som er interessert i travsport.

Hosle/ØHIL er nærmeste idrettsanlegg, og det tar bare to minutter å sykle til Eikelibanen, som har topp moderne fasiliteter som kunstgressbane, basket- og volleyballbaner, samt skøytebane om vinteren. Treningssentre finner du på Østerås senter, Bekkestua eller Nadderud, hvor du også kan benytte deg av svømmehall, friidrettsbane, rideskole og skatepark.

Dette gir store muligheter for en aktiv livsstil med kort vei til det meste du trenger for trening, sport og rekreasjon!

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen blir enkel og praktisk med Rema 1000 kun få minutter unna boligen. Østerås Kjøpesenter ligger en kort gåtur (ca. 15 minutter) unna og tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester. Her finner du blant annet legesenter, fysioterapeuter, treningssenter, frisør, apotek, kiosk, kafé, blomsterbutikk og Vinmonopolet. Dagligvarebutikken Meny har et stort utvalg og en rikholdig ferskvaredisk.

For rask handling har du også en søndagsåpen Joker i Eiksveien, bare en kort spasertur unna. I nærheten ligger Eiksmarka Senter, som blant annet har Normal, Kiwi, Nille, helsestasjon, bokhandel, sushirestaurant, LaPinsa (kafé med mat og drikke), frisør og Mester Grønn.

Ønsker du enda større utvalg, er det en kort kjøretur til Bekkestua, Røa eller CC Vest. Disse områdene tilbyr et bredt spekter av butikker, spisesteder og aktiviteter for hele familien, samt alt du trenger av servicefasiliteter.

Hverdagen på Lijordet er både enkel og behagelig, med alt innen rekkevidde!

Offentlig kommunikasjon:
Området har et utmerket kollektivtilbud med både T-bane og buss. Østerås T-banestasjon ligger kun 5 minutters gange fra boligen, og herfra tar linje 2 deg til Majorstuen på 16 minutter og til Oslo S på 21 minutter. Det er hyppige avganger, med tog hvert 7. minutt på hverdager.

For de som foretrekker buss, er Nordveien busstasjon bare 3 minutters gange unna. Herfra går linje 230 med avganger hvert 9. minutt til Bekkestua sentrum, som er et viktig knutepunkt for offentlig transport. I tillegg tar det kun 7 minutter med bil til Lysaker stasjon hvor tog, lokaltog, flytog og ekspressbusser møtes.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Eikeli barneskole og Østerås ungdomsskole, som begge ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er også gangavstand til fem barnehager i området Eiksmarka og Østerås, noe som gir gode valgmuligheter for småbarnsfamilier.

I tillegg ligger Eikeli videregående skole i nærområdet, og på vei til Bekkestua finner du Norges Toppidrettsgymnas – et godt alternativ for ungdom med ambisjoner innen idrett.

Dette området er perfekt for barnefamilier!







Lijordveien 22D

Nabolaget General Fleichers vei/Hagabråten - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	**7 min**
449 elever, 20 klasser	0.4 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	**12 min**
196 elever, 10 klasser	1.1 km
Grav skole (1-7 kl.)	**14 min**
481 elever, 23 klasser	1.2 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**7 min**
406 elever, 28 klasser	0.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**5 min**
252 elever, 16 klasser	2.2 km
Eikeli videregående skole	**9 min**
458 elever, 18 klasser	0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**5 min**

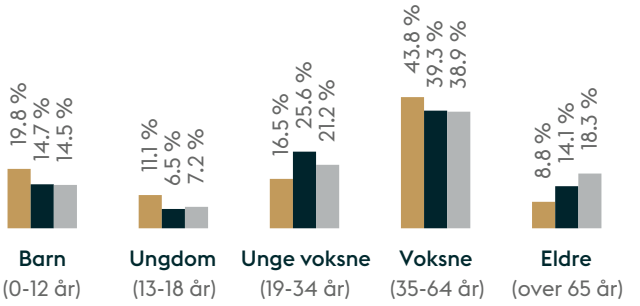
Offentlig transport

Nordveien	**4 min**
Linje 230	0.3 km
Østerås	**7 min**
Linje 2	0.6 km
Sollerud	**8 min**
Linje 13	3.6 km
Lysaker stasjon	**9 min**
Totalt 8 ulike linjer	4.4 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.5 km

Barnehager

Lijordet barnehage (1-5 år)	**6 min**
27 barn	0.2 km
Østerås barnehage (1-5 år)	**7 min**
115 barn	0.5 km
Østerås barnehage Avd Fururabb...	**9 min**
41 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
General Fleichers vei/Hag...	1 025	430
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Østerås skole	5 min
Eikeli videregående	7 min
Galla Trening	3 min
Fresh Fitness Østerås	15 min

«Barnevennlig, nærhet til t-bane, marka, gode kollektivmuligheter med relativt rask tilgang til byn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Informasjon

Lijordveien 22D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0203/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Lijordveien 22D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35, bnr 3, snr 72 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Tom Vestel Huber
Marianne Ødegaard Huber

Kjøpesum og omkostninger
11 800 000,- (Prisantydning)
545 751,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 345 751,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
308 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
309 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
329 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 655 721,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 674 921,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 187 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus

Kjeller:
BRA-i: 74 kvm. Trapperom, peisstue, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Trapperom, 3 soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass til boligen, nummer 28. Garasjen er oppført i 2022. Det er både strøm og elbillader samt stor lagringshems over garasjen.

Ellers gateparkering etter gjeldene regler.

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)? 19. oktober 2009

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 6624372
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Bad i andre etasje ble total renovert i 2009, Rørlegger var Noresund VVs senter. Elektriker Krødern Elektro Bad og vaskerom i underetasje. Hele kjelleretasjen ble totalrenovert i 2017 grunnet vannskade i hele Lijordveien 22 samt flere. Denne vannskaden innbar kloakk og det ble lagt inn moderne vannskap, og nytt bad. Dette var en garantisak som ble drevet av Recovery og Tryg Forsikring. Vaskerommet var i utgangspunktet uten membran, noe det fortsatt er.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Membran ble utskiftet på badet nede, men takstmann mener at sluket kan være gjort av ufaglært. Det er gjort trykktest av både sluk og

membran av Rørleggervakta AS i 2023

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Når vi hadde takstmann for tilstandsrapport i februar 2025 ble påvist fukt i taket over tilbygg. Dette grunnet en konstruksjonsfeil. Undertak og papp ble fjernet og byttet ut. Taket fremstår nå som nytt. Oppdrag utført av firmaet Alltid Tjenester - Trond Lingjerde

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering for hele rekken utført i regi av sameiet i 2020. Det ble da gravd opp helt
ned til sålenivå på alle sider av bygningsmassen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro 2009 - oppussing av 2. etasje. Krøderen Elektro 2012 - Nytt tilbygg samt resten av huset

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 14.06.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Det er El-billader i nytt garasjeanlegg

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2014 ble det Spylt og filmet alle rør. Bærum kommune utbedret rørnettet for avløpsvann og overvann for lijordveien. Rør for overvann ble installert. Alt av rør til vann/avløp inn til huset er byttet ut. Arbeid utført av Sameiet Hofbo eier alt "utenfor" yttervegg og står som byggherre.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søknad for tilbygg ble sendt til Bærum kommune juni 2010. I 2012 ble tilbygget ferdigstilt. Alt av renovering av tidligere kjellerstua, bad etc ble utført av RK byggprosjekt AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noen radonmåling

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Sprekk i flis på bad oppe. På vaskerommet mangler det membran, det er heller ikke riktig ventilering.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Tak over tilbygg er byttet ut

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

liknende? Ja
Beskriv: Grunnmuren har en sprekkdannelse i boden. Det antas at sprekken kommer fra en satt setning fra tiden etter byggeår (1954) Det er sameiet som har ansvar for dette

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

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:

Boligen generelt:
Rekkehus med tilbygd del. Boligen er fundamentert med såle til antatt faste masser. Grunnmur av betong og leca. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Sperrekonstruksjon i salttakform utvendig tekket med papp og shingel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige trapper
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Vaskerom, overflater Gulv
- Bad i kjeller, overflater vegger og himling
- Bad i kjeller, sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Overflater og innredning
- Bad i 2. etasje, overflater vegger og himling
- Bad i 2. etasje, overflater Gulv
- Bad i 2. etasje, sluk, membran og tettesjikt
- Bad i 2. etasje, sanitærutstyr og innredning
- Bad i 2. etasje, ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendige trapper
- Vaskerom, sluk, membran og tettesjikt
- Vaskerom, ventilasjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig, overflater
- Terrengforhold

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer og brunevarer medfølger:
- Kjøleskap
- 2 stykk ovner
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer og brunevarer følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Montana garderobeskap i 2. etasje
- Montana sjenk og TV-benk 1. etasje
- 2 stykk Vitra Hang It All garderobeknagger
- Taklamper

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming med panelovner og luft til luft varmepumpe samt varmekabler i begge badene.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 577,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer følgende: Renter og avdrag på felleslån, TV og internett, styrehonorar, forretningsførsel, fellesbygningsforsiking, m.m.

Felleskostnaden fordeles slik:
- Nytt garasjelån kr 1 540,00,-
- Tilbygg felleskostn. kr 908,00,-
- Lånekost.renter kr 563,00,-
- Lånekostn.Avdrag kr 1 168,00,-
- Felleskostnader kr 898,00,-
- Fibernett fra Viken kr 500,00,-

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

Kommunale avgifter

Kr 13 276,-pr. 2024

Kommunale avgifter estimert for 2025:
- Avløp kr 5 752,50,-
- Feiing kr 297,-
- Renovasjon kr 4 338,59,-
- Vann kr 4 646,25,-

Sum: kr 15 034,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr xx,- pr år..
- Strøm for lading av elbil, egen faktura fra sameiet.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 265 618,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 062 471,- 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 og er levert av Altibox og Viken fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Hofbo, orgnr. 980 685 667

Om sameiet

Sameiet består av 132 seksjoner.
Boligsameiet Hofbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980 685 667, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

- General Fleishers Vei 2-28
- Lijordveien 22-26
- Lijordveien 35-39
- Nadderudveien 123-140

Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger.

Utbedring etter vanninntrenging NV 126/128 og GF 6
I forbindelse med ekstremværet Hans i august ble det betydelig vannskader i samtlige kjellere i NV 126. Styret har vært i dialog x flere med forsikringsselskapet og de krever utbedring av drenering før de utbetaler forsikringspremie. Sameiet står ansvarlig for drenering og har tatt opp lån for å dekke dette arbeidet. Det utbedres også drenering i NV 128 da fremtidige problemer med vanninntrenging her er sannsynlig. I samme seanse utbedres problemer med vanninntrenging i GF6. Arbeidet er igangsatt og forventes ferdigstilt innen rimelig tid.

Andre saker/aktiviteter i året som har gått.
- Felling og beskjæring av trær
- Kartlegging av lufteluker i sameiet som ledd i utbedring av inneklima
- Reforhandlet avtale med Altibox
- Oppdatert og vedlikeholdt årshjul mtp HMS i sameiet
- En del saker ang måking/oppbevaring av snø etter en særdeles snøfylt vinter
- Det er gitt støtte til utskiftning av kjellervinduer etter satser
- Oppfølging av sak med entreprenør om vanninntrenging i LV22
- Oppfølging av saker fra enkeltbeboere
- Ferdigstillelse av garasjeprosjekt og tilhørende uteområder

Fremtidige planer
- Gjennomføre tiltak knyttet til lufting av tak-mønelufting
- Gjennomføre tiltak knyttet til inneklima
- Maling av enkelte seksjoner (ble ikke gjort i fjor da det var for sent på året da behovet meldte seg).
- Gjennomgå og revidere vedtekter

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

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

kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 545 751,- pr. 02.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
* OBOS01-98207852244 A 26.450.517,- 26 år 12 Flyt 6,95%
* OBOS03-98208026291 A 16.940.497,- 28 år 10 md. 12 Flyt 6,95%
* OBOS04-98208070967 A 2.665.074,- 28 år 6 md. 12 Flyt 6,95%
* OBOS05-98208079735 A 3.521.053,- 28 år 6 md. 12 Flyt 6,95%
* OBOS06-98208079727 A 645.662,- 28 år 6 md. 12 Flyt 6,95%

Fellesformue

Kr 11 380,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter:
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 6 818 599,-.

Kostnader:
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -4 255 732,-.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbygging garasjer.

Årsresultat 2023: kr, -477 847,-.

For mer info vedr. de ulike postene, se vedlagte resultatregnskap for sameiet.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører/Megler besitter ikke sameiets husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. § 28 i eierseksjonsloven.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6624372

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 61 500 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet med eksklusiv bruksrett til omkringliggende tomt. Eiendommen er et rekkehus med direkte adkomst til hage, på både forsiden og baksiden. Det er flere fine soner i hagen med blant annet stor terrasseplatting, samt mye gressplen og frukttrær.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.10.1955.

Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget, det er godkjent som et mindre tiltak og det er sendt ferdigmelding i henhold til godkjennelsen fra kommunen.

Megler har innhentet byggemeldt tegninger som stemmer med dagens bruk.

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 60 550 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 26 m^2
Arealbruk Veg, Nåværende
Delareal 136 m^2
KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavnH540
Delareal 958 m^2
Arealbruk Turdrag, Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1972319 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972319)
Navn ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.04.1974
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf
Delarealer Delareal 15 m^2

Formål Kjørevei

Id 1951187
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumme
r=3201&planidentifikasjon=1951187)
Navn ØSTERÅS OG GRAV
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.01.1952
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf
Delarealer Delareal 54 726 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 5 807 m²
Formål Kjørevei

Id 1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumm
er=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn ØSTERÅS OG GRAV
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.1954
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delarealer Delareal 822 m²
Formål Turvei

Id 1988026
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumm
er=3201&planidentifikasjon=1988026)
Navn NORDTERRASSEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.1989
Delarealer Delareal 136 m²
Formål Turvei

Id 1979034
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumm
er=3201&planidentifikasjon=1979034)
Navn NADDERUDVEIEN, mellom Nordv/Vollsv.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.07.1984
Delarealer Delareal 26 m²
Formål Kjørevei

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:

3201/35/3/72:
28.07.1961 - Dokumentnr: 303464 - Erklæring/avtale
Rett for Bærum E.verk til å plassere en stålmast på bnr 3
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1961 - Dokumentnr: 304014 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue i hus på bnr 3.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1961 - Dokumentnr: 304990 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue i hus på bnr 3.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1962 - Dokumentnr: 300776 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1962 - Dokumentnr: 300777 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue i hus på bnr 3.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1962 - Dokumentnr: 301214 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av birom.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1962 - Dokumentnr: 303563 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue, leilighetsvis bruk.
Hj.havers samtykke mangler.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1962 - Dokumentnr: 305611 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1962 - Dokumentnr: 305630 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1963 - Dokumentnr: 300669 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av kjellerstue.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1963 - Dokumentnr: 301566 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1963 - Dokumentnr: 303732 - Erklæring/avtale
Felles erklæring ang peisestue, evnt hobbyrom som måtte godkjennes innrettet på d.e.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1968 - Dokumentnr: 307083 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1971 - Dokumentnr: 303384 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg på våningshus.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1972 - Dokumentnr: 409769 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1980 - Dokumentnr: 8009 - Erklæring/avtale
Ang garasjer.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1980 - Dokumentnr: 15155 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om at sameierene ikke har forkjøps-, oppløsnings- eller utløsningsrett.

03.07.1985 - Dokumentnr: 20715 - Erklæring/avtale
Hvoretter det gis kjøreadkomst over bnr 3 til Lijordet til garasjeanlegg hvor 2 rekker a 4 rom er godkjent oppført. Garasjerommene skal bygges på gnr 35 bnr 10. Fra grunneier.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2016 - Dokumentnr: 76334 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om restriksjonsbelte for offentlige vann og avløpsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 905253 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/132

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 kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 106 200,-
Grunnpakke Hus kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-

Samlet skal selger betale kr. 187 998,- 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. 3 625,-.

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 19. mai 2025

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lijordveien 22D

Tilstandsrapport

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 3, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18554-1712 **Referansenummer:** YH9632

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf **Vår ref:**

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

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.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854

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.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus med tilbygd del. Boligen er fundamentert med såle til antatt faste masser. Grunnmur av betong og leca. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Sperrekonstruksjon i salttakform utvendig tekket med papp og shingel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

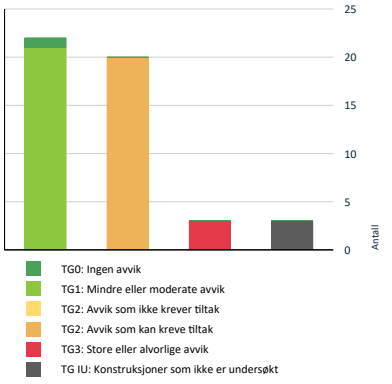
Dagens løsning må sjekkes opp mot siste godkjente tegninger hos kommunen.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

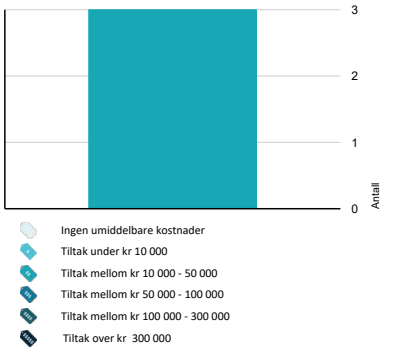
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - 2** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bolig med normalt god standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygd på nordsiden.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket er nylig utbedret etter at det ble påvist skade i konstruksjonen. Se bekreftelse av utførene håndverker;

"Gammelt undertak og gammel papp ble fjernet. Til undertak ble OSB 18mm TG4 valgt, og bordtakbeslag ble erstattet med nye (og riktige). Ny takpapp type Isola selvbygger ble lagt og det ble komplettert med blikk i overgang vegg/tak samt nye trekantlekter og nye isbord/isbordbeslag.
Taket skal derfor fremstå som «nytt» 2025"

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Papptekking på hovedtaket. Ukjent alder og er kun inspisert fra nedenforliggende tak. Er derfor begrenset vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag med plastbelagte stål.

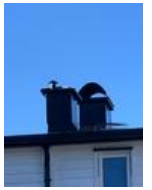
Det var oppholdsvær befaringsdagen, så om skjøter og overganger holder tett er ikke undersøkt. Ukjent alder, men utstyret er tydelig skiftet etter byggeår ser ut til å være i normalt god stand.



Nedløpsrør av plastbelagt stål.







Pipebeslag. Ikke inspisert grunnet høyde (HMS)

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inngangsparti er det skummet med isolasjonsskum, så i dette område mangler det lufting for kledning.
Det mangler musesikring.
Stedvis lite lufting for kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes montering av musebørster e.l. for å sikre seg mot mus e.l.
Det bør etableres god nok lufting på alle steder hvor dette mangler.

(Stedvis lokale utbedringer/ utskiftninger av panelbord bør påregnes. Dette er utført etter befaring i følge eier.
Stedvis behov for ny overflatebehandling. Dette er utført etter befaring i følge eier).

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport



Noe oppsprekk i panelskjøter.



Begrenset med lufting



Skum bør fjernes slik at kledningen får lufting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakform.

Ingen tegn til avvik som fuktmerker innvendig e.l, men konstruksjonen er lukket noe som gjør at det ikke er mulig å vurdere om lufting er ivaretatt. Tilstandsgraden er derfor basert på enkel ivisuell inspeksjon.

Årstall: 1954



Synlig luftespalte i takfot

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig omramming er ført for tett ned mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Det bør tilpasses slik at det blir glipe/ dryppkant ned mot vannbrett.



Montert for tett mot vannrett

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte brann klassifiserte trevinduer med 2-lags glass (nordsiden i 1. etasje).

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp/ repos i forbindelse med inngangsparti.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fallhøyde er lav. Montering av gelender/ håndløper monteres etter eget behov. Det er gjort oppmerksom på forholdene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG KU Overflater

Gulv med lakkert tregulv i 1 . etasje. Kjeller er stort sett teppebelagt. Flislagt gulv i vaskerom og i badene.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badene.

Himlinger med malte flater.

Overflater med normal bruksslitasje. Uferdige vegger i et soverom (finerplater). Teppe i kjeller ved trapp med gammelt fuktmerke. Stedvis noe knirk i gulv ved normal gange (ikke uvanlig).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

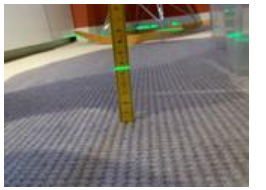
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Avikkene ble målt i garderobedel i peisestuen og i gang i 2. etasje.

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





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Åpen peis i peisstuen og peisovn i stue i 1. etasje.

Sotluke var ikke tilgjengelig grunnet mye løsøre i boden.

Åpent/ synlig røykrør er et rør som ikke er i bruk i følge eier.

Eier opplyser om at pipene ble kontroller i 2024 uten å finne avvik. Innhent rapport/ dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

Årstall: 1954



Peis i peisestue



Peisovn i stuen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i langvegg mot nord i peisestuen. Fuktmåling (rft%) i konstruksjonen ble målt til 33%.

Det gjøres oppmerksom på at utforede vegger under terreng anses som risikokonstruksjon. Ingen fukt påvist befaringsdagen, men det anbefales å overvåke/ sjekke slike konstruksjoner med jevne mellomrom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Ingen fukt påvist ved hulltaking i garderobedel i peisestue.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Spilerekkverk er noe underdimensjonert og vil trolig gi etter ved støt/ fall.
Det er etter befaring etablert håndløper for kjellertrappen, men det mangler på èn side.

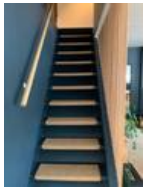
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp med spileløsning som gelender fungerer muligens med dagens løsning, men det gjøres oppmerksom på forholdene.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport



Spilerekkverk er noe underdimensjonert og det mangler håndløper på èn side.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Eier har bekreftet pr e-post at avvik på terskler/ avslutninger og, ny dør til bad u.etg er utbedret.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Malte glatte innerdører

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2012

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er sjekket.

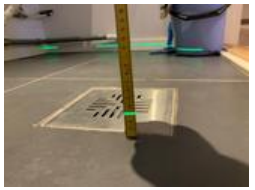
Årstall: 2012

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.

Det er stedvis motfall, helt opp til 1 cm stedvis.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av fallforhold.



Motfall

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport



Plastssluk. Ingen membran i gulvet.



Rørgjennomføring i vegg er ikke tilfredstillende utført

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

Årstall: 2012

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er montert to tilluftventiler i yttervegg. Disse vil ikke fungere som avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg like ved inngangsdør til vaskerommet. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 34%.



Ingen fukt påvist ved hulltaking

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

To av veggene har fliser, to vegger med malte flater. Taket er malt.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et lite hull i vegg like ved innredning under knagg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedret etter befaring;
Hull er "tettet" med knagg foran. Det gjøres oppmerksom på at dette strengt tatt burde vært tettet med egnete våtrommaterialer, men vil fungere med dette avviket.

Ny silikon i dusjsonen er nylig lagt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2012

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

Rørgjennomføringer for servant (våtsonen)har ikke rørmansjetter. Det anbefales å etablere en form for tetting rundt rørgjennomføringer.

Klemring for sluk virker løs. Det er heller ikke mulig å konstatere membranløsning. Videre undersøkelse av fagmann anbefales.



Plastsluk



Klemring virker løs.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Trykknapp på wc mangler liten del.

Årstall: 2012

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Like utenfor baderomsdøren. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 33%.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lot seg gjøre å ta hulltaking mot dusjsone som ville vært mest hensiktsmessig. Andre vegger kan ha andre verdier enn resultat fra denne veggen.

Årstall: 2012



Ingen fukt målt i vegg i dette område ved hulltaking

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på to vegger og malte flater på to vegger. Taket er malt.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

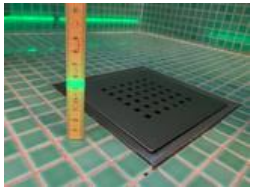
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Men det gjøres oppmerksom på at fallforhold ikke er optimalt.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plast hjelpesluk i dusjsonen og plastsluk ved innredning. Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

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

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

Jordledning bør festes til slukrist.



Hjelpesluk i dusjsonen. Hovedsluk under servantskap

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe fuktskade på innredningens vanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktskadet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang like ved dør. Fuktkmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 31%.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lot seg gjøre å ta hulltaking mot dusjsone som ville vært mest hensiktsmessig. Andre vegger kan ha andre verdier enn resultat fra denne veggen.

Årstall: 2009



Ingen fukt målt ved hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

"Zecchinon"kjøkkeninnredning med fabrikklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med 2 stk. integrerte ovner og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Frittstående "side by side" kjøl/ fryseskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på at det er enkelte småsår/ antydning til svelling.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerer, men noe begrenset effekt i følge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport

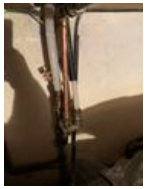
Årstall: 1954

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

Gjelder rør fra byggeår.

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


Hovedstoppekran. Fungerer som tiltenk


Rør av varierende alder og type rør


Rørskap plassert under trapp. Stoppekran fungerer som tiltenkt

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. En del interne plastrør av nyere årgang.
I følge eier ble det i 2015 lagt strømpeløsning i støpejernsrørene.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1954

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

Gjelder rør fra byggeår.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Årstall: 1954

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert under trappen med sluk.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etablert sluk/ avrenning i område hvor bereder er plassert, men det mangler tettesjikt i dette område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er forholdsvis enkelt tiltak å lage en oppkant som avgrenser område undertrappen med en form for smøremembran e.l. Ved stor lekkasje nå kan vann skade tilliggende konstruksjoner.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré utstyrt med automatsikringer. Elvia foretok el.sjekk i 2022. ingen avvik påvist i følge eier.

Oppvarming med panelovner og luft til luft varmepumpe. Varmekabler i begge badene.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt anlegg i leiligheten. Samsvarserklæringen er godt spesifisert. Dog mangler det spesifikk beskrivelse at alle ledninger er nye (trukket om).

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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 Nytt slukkeapparat i følge eier.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Nye røykvarslere i følge eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering for hele rekken utført i regi av sameiet i 2020. Det ble da gravd opp helt ned til sålenivå på alle sider av bygningsmassen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong for hoveddel. Grunnmur for tilbygd del er med leca i følge eier (2012). Ikke mulig å vurdere, innvendig innredet med utforete vegger)
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Påvist i boden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det antas at sprekken sommer fra en satt setning fra tiden etter byggeår. det anbefales likevel å overvåke sprekken for forandringer.



Sprekk i grunnmur påvist i boden.

TG KJ Terrengforhold

Terreng var snødekt befaringsdagen.

Eier opplyser om at det har vært vanninnsig i kjeller etter ekstremvær. Etter at ny drenering ble etablert har det ikke vært fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om følgende; "Alt av vann og kloakk inn til huset er nytt etter at huset ble drenert. Dette ble gjort i sammenheng med kommunens arbeid med å legge ett spillvannsrør osv."

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Parkering/ lagring

Byggeår
2024

Kommentar
I følge eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ny garasje i felles garasje rekkeanlegg. Adkomst til lagringshems via nedfellbar trapp til lagringshems.

Garasjen er fundamentert med såle til antatt faste masser. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende trekledning. Putltak med sperrer tekket med takstein.

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



Ny garasje

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

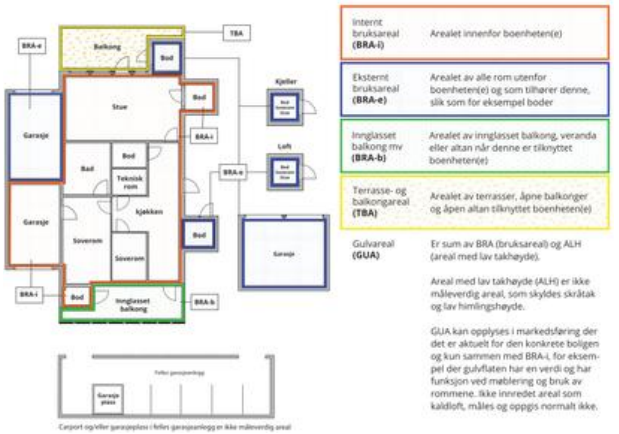
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	74			74	
1. etasje	73			73	45
2. etasje	40			40	
SUM	**187**				**45**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Peisstue, Vaskerom, Bad, Bod, Trapperom		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Trapperom		
2. etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Trapperom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Dagens løsning må sjekkes opp mot siste godkjente tegninger hos kommunen.

Brannceller

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

Kommentar: Bod i kjeller skiller kun med trevegg mot nabo. Ikke godkjent løsning for egen branncelle.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Peisestue har for små vinduer både for rømningsvei og dagslysflate.

Garasje

Romfordeling

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

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	127	65
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Marianne Ødegaard Huber og Tom Huber	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	3		72	61534.1 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Lijordveien 22 D

Hjemmelshaver
Huber Marianne Ødegaard, Huber Tom Vestel

Kommentar
Ingen info fra forretningsfører er mottatt.

Eierandel
1 / 132

Eiendomsopplysninger

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

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker, bærbusker og epletre. Gruslagt adkomststi fra vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				

Kommentar
Opplyst av eier.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	15.05.2025	
3	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Lijordveien 22 D, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 3
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

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/YH9632

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Huber, Tom Vestel	9578-5997-4-1803312	2025-04-24 21:25:15
Huber, Marianne Ødegaard	9578-5997-4-1803611	2025-04-28 18:51:15

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
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0203/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lijordveien 22D, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tom Vestel Huber, Marianne Ødegaard Huber

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. oktober 2009

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6624372
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Bad i andre etasje ble total renovert i 2009, Rørlegger var Noresund VVs senter. Elektriker Krødern Elektro Bad og vaskerom i underetasje. Hele kjelleretasjen ble totalrenovert i 2017 grunnet vannskade i hele Lijordveien 22 samt fler. Denne vannskaden innbar kloakk og det ble lagt inn moderne vannskap, og nytt bad. Dette var en garantisak som ble drevet av Recovery og Tryg Forsikring. Vaskerommet var i utgangspunktet uten membran, noe det fortsatt er.

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

Eventuell kommentar: Membran ble utskiftet på badet nede, men takstmann mener at sluket kan være gjort av ufaglært. Det er gjort trykktest av både sluk og membran av Rørleggervakta AS i 2023

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Når vi hadde takstmann for tilstandsrapport i februar 2025 ble påvist fukt i taket over tilbygg. Dette grunnet en konstruksjonsfeil. Undertak og papp ble fjernet og byttet ut. Taket fremstår nå som nytt. Oppdrag utført av firmaet Alltid Tjenester - Trond Lingjerde

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering for hele rekken utført i regi av sameiet i 2020. Det ble da gravd opp helt ned til sålenivå på alle sider av bygningsmassen.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro 2009 - oppussing av 2. etasje. Krøderen Elektro 2012 - Nytt tilbygg samt resten av huset

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 14.06.2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er El-billader i nytt garasjeanlegg

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2014 ble det Spylt og filmet alle rør. Bærum kommune utbedret rørnettet for avløpsvann og overvann for lijordveien. Rør for overvann ble installert. Alt av rør til vann/avløp inn til huset er byttet ut. Arbeid utført av Sameiet Hofbo eier alt "utenfor" yttervegg og står som byggherre.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søknad for tilbygg ble sendt til Bærum kommune juni 2010. I 2012 ble tilbygget ferdigstilt. Alt av renovering av tidligere kjellerstua, bad etc ble utført av RK byggprosjekt AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noen radonmåling

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: Sprekk i flis på bad oppe. På vaskerommet mangler det membran, det er heller ikke riktig ventilering.

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Tak over tilbygg er byttet ut

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

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

Beskriv: Grunnmuren har en sprekkdannelse i boden. Det antas at sprekken kommer fra en satt setning fra tiden etter byggeår (1954) Det er sameiet som har ansvar for dette

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: En tilstandsrapport vil komme

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

Eventuell kommentar: Dette kommer i tilstandsrapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0203/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Huber, Marianne Ødegaard	2025-04-28	Huber, Tom Vestel	2025-04-24

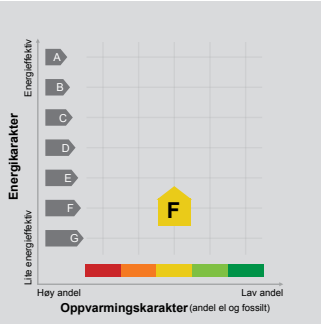
Identifikasjon: bankID Huber, Marianne Ødegaard

Identifikasjon: bankID Huber, Tom Vestel

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ljordveien 22D
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	72
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18565145
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116112
Dato	07.05.2025



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 19 956 kWh pr. år

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

18 631 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Plikten 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.

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET HOFBO

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 24.11.04
Endret på ordinært sameiermøte den 20.04.05, 19.04.06,

18.04.07, 23.04.08, 15.10.09, 11.11.10 og 27.04.11. Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

§ 1 Innledning
Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 1980, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2 Seksjon
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Med bruksrett menes alminnelig benyttelse. Bruksretten innebærer ingen overdragelse av sameiets eiendomsrett. Bruksretten avgrenses mot installasjoner, terrengforandringer, utbygging og lignende, som krever sameiets samtykke.

Eiere av seksjoner med midtleilighet har rett til ferdsel over bruksområdet. Ferdsel over naboens område skal begrenses til det strengt nødvendige. Beplantning som hekker, blomsterbed, etc. skal arrangeres slik at det klart markeres hvor adkomsten rundt huset for beboere i midtleilighetene skal være.

Garasjer er oppført på sameiets eiendom iht. avtale mellom sameiet og seksjonseiere og er organisert i garasjelag. Garasjelaget betaler tomteleie til sameiet, slik sameiet fastsetter.

Garasjene kan bare eies av seksjonseiere. Ved fremleie har seksjonseierne fortrinnsrett. Garasjelagene er ansvarlig for å holde garasjene i forsvarlig stand.

§ 3 Disposisjon over seksjon
Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

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

Overdragelse av seksjon skal søkes styret. Styret kan nekte å godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

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

§ 4 Seksjonseiers plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Beplantning og annen utnyttelse av eget bruksområde må ikke hemme ferdsel til midtseksjonenes bruksområde eller fellesareal.

Innretning på fellesareal skal godkjennes av sameiet.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

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 boligsameiet. Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Seksjonseieren er også ansvarlig for vedlikehold av eget bruksområde.

§ 6 Boligsameiets plikter
Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Boligsameiet har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med gangveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer samt vaktmestertjeneste.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, samt tilbygg det betales tilleggsytelse for.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne m.m.
Seksjonseiere må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m. Det samme gjelder

installasjoner, terrengendringer mm. på sameiets tomteareal tilliggende seksjonene.

Søknad om tilbygg skal behandles av årsmøtet i tråd med flertallskravene i vedtektene § 13. Årsmøtet skal vurdere om søknaden er i tråd med tilbyggsplan godkjent på årsmøtet 15.10.09. Søknader som klart faller innenfor rammene i tilbyggsplanen skal i utgangspunktet godkjennes dersom man ikke har annen saklig grunn til å avslå. Tilbygg krever, i tillegg til godkjennelse fra årsmøtet, tilslutning fra alle seksjoner i huset. Tilbygg kan ikke nektes, så fremt det ikke medfører en urimelig ulempe for andre sameiere, jfr. Esl. §40.

Regler for utbygging
Før igangsetting skal det inngås avtale om tilbygg.

a) Gjeldende offentlige bestemmelser for utbygging skal følges (lover, forskrifter, veiledninger, standarder og pålegg). Herunder også kravene i godkjenningen fra Bærum kommune - "Bestemmelser R-1950241 og R-1951187 og tilleggsbestemmelser (eget brev) til reguleringsplan for Østerås og Grav".

b) Søker skal sende kopi av søknaden til styret etter at Bærum kommune har gitt godkjenning. Søknad til kommunen med tilhørende dokumentasjon bekostes av utbygger. Styret skal legge søknaden frem i årsmøtet for godkjenning.

c) Søknad til styret skal i tillegg inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra datoen årsmøtet har godkjent utbyggingen. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Hvis ikke tilbygget er godkjent etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann etter 18 måneder kan sameiet vurdere dagbøter for utbygger.

d) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring) av utbygger.

e) Styret kan ikke godkjenne tilbygg før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en godkjenning av tilbygget etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann. Styret skal på første styremøte etter at rapport om godkjenning fra godkjent takstmann er sendt inn, behandle saken.

f) Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger. Nye fellesutgifter beregnes på bakgrunn av dette, og kommer i tillegg til tidligere beregnede fellesutgifter. Nye fellesutgifter og Hofbos vedlikeholdsansvar løper fra tilbygget er godkjent av styret.

g) Utover dette gjelder følgende:

1. Tilbyggerne skal ta utgangspunkt i bebyggelsens opprinnelige form, men gi dem et helhetlig uttrykk tilpasset samtidens formspråk. Det skal være god balanse mellom bebygget og ubebygget areal.

2. Hvilke hus som tillates utbygget fremgår av plankartet i kommunens godkjenning med fastsatt hus plassering.

3. Hver enkelt enhet kan bygges ut uavhengig om de andre enhetene i 4-mannsboligen utbygges. Tilbygg skal kles med liggende trepanel i samme type og i samme farger som eksisterende hus. Taktekking skal ha samme utførelse og farge som eksisterende hus. Vinduer skal ha midtsprosse. Utvendige rekkverk skal utføres i henhold til detaljtegninger dok. 384942.

4. Instrukser fra NBC Neas Brannconsult i notat 01 av 28.02.08 og notat 02 av 17.11.08 skal følges. Der hvor avstand til nabobygg blir mindre enn 8 meter skal det ved innsendelse av søknad/melding utarbeides brannteknisk prosjektering. Ved innsendelse av søknad/melding om tilbygg skal brannteknisk løsning dokumenteres.

5. Høyde til møne og gesims skal ikke noe sted overstige eksisterende høyder.

6. Hver seksjon har anledning til å sette opp en platting av tre på stuesiden av huset. Denne skal ha høyde på maks 50 cm. over bakkenivå. Plattinger kan gå maks 3 meter ut fra fasadeliv. Plattinger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

7. Mellom seksjonene på stuesiden er det anledning til å sette opp levegg. Disse skal være maks 1,8 m. høye og gå maks 3 m. ut fra veggliv. Levegger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

8. I forbindelse med oppføring av tilbygg på inngangssiden kan det være nødvendig å flytte eksisterende gang/adkomstvei. Før byggearbeidene igangsettes må ny gang/adkomstvei være etablert eller sikret. Utbygger bærer kostnaden.

9. Garasjer kan utbygges innenfor vist grense i plankartet. Hver garasje skal ha minstemål på 3 x 6 meter.

10. For hver boenhet tillates oppsetting av utvendig bod på inntil 5 kvm. ihht. godkjenningens illustrasjonsplan. Boden skal ha pulttak/saltak og utformes i henhold til prinsipptegninger datert 11.12.07. Det er ikke anledning til å sette opp ny bod i tillegg til eksisterende. Dersom boenhet med eksisterende bod velger å bygge ny bod skal eksisterende fjernes.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter
Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felles-kostnadene. Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken som er 1/132, og innbetales den 1. hver måned.

For tilbygg betales en tilleggsytelse, beregnet med utgangspunkt i tilbyggets antall m2 bruttoareal. Tilleggsytelsen skal utgjøre 70% av de til enhver tid fastsatte fellesutgifter, beregnet pr. m2 i de opprinnelige boligers bruttoareal i henhold til avtale inngått med den enkelte eier av tilbygg. Kjerneboligenes samlede areal er 11484 m2.

Det beregnes et tillegg i fellesutgifter for oppført tilbygg i seksjon 001, 004, 005, 008, 009, 012, 013, 016, 017, 019, 020, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 048, 049, 052, 057, 060,
061, 064, 065, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 076, 077, 081, 088, 089, 093, 094, 095, 096, 105, 109, 112, 113, 116, 117, 120, 124, 129, 130, 131.

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

Ved skade på bolig innvendig som skyldes beboerens manglende vedlikehold, eller annet som er eiers ansvar, skal eieren selv dekke egenandelen.
Forsikring av innbo er den enkeltes ansvar.

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

§ 9 Driftsreserve
For å sikre driften av sameiet, skal det bygges opp en driftsreserve på minimum 30 % av de samlede fellesutgifter. Driftsreserven kan ikke reduseres uten etter pålegg fra årsmøte, eller etter vedtak fra et enstemmig styre.

§ 10 Salg/Utleie
Salg, samt utleie, skal meddeles styret. Styret kan nekte å godkjenne kjøper/leietaker dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11 Mislighold
Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sseksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen.
Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

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

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

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

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 seksjonsieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av valgkomitè
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Årsmøtets myndighet
På årsmøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal ha skriftlig fullmakt.

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

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:
1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Flertallsbestemmelsen i kombinerte sameier.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen etter lov om eierseksjoner § 51, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 51.

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 14 Styret
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

av årsmøtet.

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

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 51, og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne. Styrevedtak som er protokollert av hele styret, kan meddeles videre av to styremedlemmer i fellesskap, jf lov om eierseksjoner § 60.

Styremedlemmer eller forretningsfører, må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 Forretningsfører
Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

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

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

17-1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 Administrasjonsavtale
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

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

§ 20 Vedtektsendring
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27

§ 21 Oppløsning
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Hofbo

Organisasjonsnummer: 980685667
Møtet ble avholdt 29. mai kl. 19:00, Øvrevoll Galopp - Derbystuen.
Antall stemmeberettigede: 64

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Kristian Hornburg-Stenerud velges som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Alexander Aalvik fører protokoll og protokollvitner Fredrik Mietle Holmstøen og Eric Bruusgaard

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 275.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet

Innstilling
I valgkomiteen for Boligsameiet HOFBO Fredrik Mietle Holmstøen og Kjersti Sand

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Torstein Haukvik

Følgende stilte til valg:
Torstein Haukvik

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Askeland

Følgende stilte til valg:
Christian Askeland

Valgkomitè (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Bøyum Bohne
Margrethe Dahl-Godø

Følgende stilte til valg:
Andreas Bøyum Bohne
Margrethe Dahl-Godø

8. Gjerde mellom LV35D og LV37A

Forslagstillere:

Erika Bohné og Andreas Løken, Lvn. 35D

Elise Stilloff og René Ibsen, Lvn. 37A

Bakgrunn:

Etter ferdigstillelse av rør-arbeidene 2020 skulle berørte arealer tilbakeføres. Det ble da plantet hekk på hver side av stien mellom LV35D og LV37A, men dessverre gjorde entreprenøren (AOL) en slett jobb. Det ble dessuten beplantet med feil type hekk av en type som ikke tåler klimaet i klimasonen. Hekken har derfor ikke klart seg, og det har ikke skjedd noen tilvekst i løpet av årene den har stått. Dette har medført at de to berørte husstandene fortsatt har helt uskjermede uteareale r.

Stien er mye brukt, både av barn og voksne. Gjennomgangstrafikken er svært sjenerende, både inne og ute, da forbipasserende har direkte innsyn i stue og terrasse/uteområde.

Vi ber derfor om at Hofbo dekker utgifter til gjerder tilsvarende mellom Nvn.125D og GF 4D med en ramme på inntil 100.000 kr. Overskytende dekker husstandene selv.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å gi sameiere i LV35D og LV37A anledning til å sette opp gjerde jf. grannelova som bekostes av forslagsstiller med høyde inntil 1,5 meter:

I følge lov om grannegjerde har du rett til å ha gjerde mot naboen hvis du betaler det selv. Hvis gjerdet ditt ikke hindrer sikten i frisiktssoner mot veien kan du sette opp et opptil 1,5 meter høyt gjerde.

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak fra forslagsstillere: Boligsameiet Hofbo dekker utgifter til montering av gjerder mellom Lvn. 35D og 37A med en ramme på inntil 100.000 kr.

✓ **Vedtatt.**

9. Utmelding av Voll Vell

Forslagstillere:
Styret i HOFBO

HOFBO har siden 2022 vært medlem i Voll Vel hvor HOFBO betaler ca. kr. 37.000 i årlig medlemsavgift. I medlemskapet inngår i hovedsak vårryddingsaksjon/henting av hageavfall samt høstaksjon på parkeringsplassen v/Øvrevoll. Styret anser det økonomisk og praktisk at ryddeaksjonene gjennomføres i egen regi. I dette inngår blant annet leie av konteinere ved våraksjon.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å melde seg ut av Voll Vell

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar utmelding av Voll Vell, gjeldende fra 01.01.2025

✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:
Alexander Aalvik /s/
Fredrik Mietle Holmstøen /s/
Eric Bruusgaard /s/

Transaksjon 09222115557519307105 Signert AA, FMH, EB

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7544
Boligsameiet Hofbo

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Hofbo

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

Dato for årsmøtet:
29. mai 2024 kl. 19:00, Øvrevoll Galopp - Derbystuen.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Gjerde mellom LV35D og LV37A
9. Utmelding av Voll Vell

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Hofbo

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Kristian Hornburg-Stenerud velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-Hofbo 7544 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet

Innstilling

I valgkomiteen for Boligsameiet HOFBO Fredrik Mietle Holmstøen og Kjersti Sand

Roller og kandidater

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

- Torstein Haukvik
  GF28b

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

- Andreas Bøyum Bohne
  LV35D

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

- Christian Askeland
  LV37C
- Margrethe Dahl-Godø
  Tidligere styremedlem, GF10D

Sak 8

Gjerde mellom LV35D og LV37A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstillere:

Erika Bohné og Andreas Løken, Lvn. 35D

Elise Stilloff og René Ibsen, Lvn. 37A

Bakgrunn:

Etter ferdigstillelse av rør-arbeidene 2020 skulle berørte arealer tilbakeføres. Det ble da plantet hekk på hver side av stien mellom LV35D og LV37A, men dessverre gjorde entreprenøren (AOL) en slett jobb. Det ble dessuten beplantet med feil type hekk av en type som ikke tåler klimaet i klimasonen. Hekken har derfor ikke

klart seg, og det har ikke skjedd noen tilvekst i løpet av årene den har stått. Dette har medført at de to berørte husstandene fortsatt har helt uskjermede utearealer.

Stien er mye brukt, både av barn og voksne. Gjennomgangstrafikken er svært sjenerende, både inne og ute, da forbipasserende har direkte innsyn i stue og terrasse/uteområde.

Vi ber derfor om at Hofbo dekker utgifter til gjerder tilsvarende mellom Nvn.125D og GF 4D med en ramme på inntil 100.000 kr. Overskytende dekker husstandene selv.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å gi sameiere i LV35D og LV37A anledning til å sette opp gjerde jf. grannelova som bekostes av forslagsstiller med høyde inntil 1,5 meter:

I følge lov om grannegjerde har du rett til å ha gjerde mot naboen hvis du betaler det selv. Hvis gjerdet ditt ikke hindrer sikten i frisiktssoner mot veien kan du sette opp et opptil 1,5 meter høyt gjerde.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak fra forslagsstillere: Boligsameiet Hofbo dekker utgifter til montering av gjerder mellom Lvn. 35D og 37A med en ramme på inntil 100.000 kr.

Sak 9

Utmelding av Voll Vell

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstillere:
Styret i HOFBO

HOFBO har siden 2022 vært medlem i Voll Vel hvor HOFBO betaler ca. kr. 37.000 i årlig medlemsavgift. I medlemskapet inngår i hovedsak vårryddingsaksjon/henting av hageavfall samt høstaksjon på parkeringsplassen v/Øvrevoll. Styret anser det økonomisk og praktisk at ryddeaksjonene gjennomføres i egen regi. I dette inngår blant annet leie av konteinere ved våraksjon.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å melde seg ut av Voll Vell

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utmelding av Voll Vell, gjeldende fra 01.01.2025

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Stenerud	General Fleischers V 11 B
Styremedlem	Anton Stade Aarønæs	General Fleischers Vei 6 A
Styremedlem	Margrethe Dahl-Godø	General Fleischers V 10 D
Styremedlem	Bernardo Tavares Lemelle	General Fleischers V 13 B
Styremedlem	Trine Søndrol Nakken	General Fleischers V 26 A
Varamedlem	Torstein Vee Haukvik	General Fleischers V 28 B
Varamedlem	Gunhild Elise Vestre	General Fleischers Vei 2 A

Valgkomiteen

Fredrik Mietle Holmstøen	Nadderudveien 136 A
Kjersti Sand	Lijordveien 37 D

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Hofbo
Sameiet består av 132 seksjoner.
Boligsameiet Hofbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980685667, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 35/ 3

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

Boligsameiet Hofbo har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Siden ordinært sameiermøte 23. Mai 2023 er det avholdt 12 styremøter, 1 budsjettmøte samt flere møter knyttet til arbeid med vedtekter og befaringer.

Balansen mellom arbeidet med enkeltsaker og saker som gjelder hele sameiet har vært krevende. Kompleksiteten og omfang knyttet til sakskomplekser har medført at styret har valgt å søke konsulentbistand i enkelte saker.

Styret har forholdt seg til vedtektenes bestemmelser om saksbehandling og habilitet i saker som gjelder styremedlemmer (jfr. Paragraf 14.5)

Utbedring etter vanninntrenging NV 126/128 og GF 6
I forbindelse med ekstremværet Hans i august ble det betydelig vannskader i samtlige kjellere i NV 126. Styret har vært i dialog x flere med forsikringsselskapet og de krever utbedring av drenering før de utbetaler forsikringspremie. Sameiet står ansvarlig for drenering og har tatt opp lån for å dekke dette arbeidet. Det utbedres også drenering i NV 128 da fremtidige problemer med vanninntrenging her er sannsynlig. I samme seanse utbedres problemer med vanninntrenging i GF6. Arbeidet er igangsatt og forventes ferdigstilt innen rimelig tid.

Andre saker/aktiviteter i året som har gått.
- Felling og beskjæring av trær
- Kartlegging av lufteluker i sameiet som ledd i utbedring av inneklima
- Reforhandlet avtale med Altibox
- Oppdatert og vedlikeholdt årshjul mtp HMS i sameiet
- En del saker ang måking/oppbevaring av snø etter en særdeles snøfylt vinter
- Det er gitt støtte til utskiftning av kjellervinduer etter satser
- Oppfølging av sak med entreprenør om vanninntrenging i LV22
- Oppfølging av saker fra enkeltbeboere
- Ferdigstillelse av garasjeprosjekt og tilhørende uteområder

Fremtidige planer
- Gjennomføre tiltak knyttet til lufting av tak-møneluftin
- Gjennomføre tiltak knyttet til inneklima
- Maling av enkelte seksjoner (ble ikke gjort i fjor da det var for sent på året da behovet meldte seg).
- Gjennomgå og revidere vedtekter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak justering av fellesgjeld

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bokføring av kostnader i forbindelse med garasje prosjektet

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 693 645.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter kostnader i forbindelse garasjeprosjektet ble postert driftskostnader.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Hofbo.

Lån
Boligsameiet Hofbo har lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til årsmøtet i Boligsameiet Hofbo

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hofbo som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 771 377	4 348 464	6 072 000	8 347 680
Innbetalinger		16 230	0	0	0
Andre inntekter	3	1 030 992	66 239	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 818 599**	**4 414 703**	**6 072 000**	**8 347 680**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 500	-38 775
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-8 300	-11 000
Forretningsførerhonorar		-202 773	-194 945	-203 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-67 217	-66 210	-120 000	-45 300
Drift og vedlikehold	8	-1 639 004	-19 377 929	-1 466 000	-1 010 000
Forsikringer		-751 882	-684 782	-752 000	-827 000
Energi/fyring		-118 995	-48 930	-42 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-826 057	-782 496	-788 000	-820 000
Andre driftskostnader	9	-353 430	-309 169	-148 200	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 255 732**	**-21 760 211**	**-3 813 000**	**-3 543 075**
DRIFTSRESULTAT		**2 562 866**	**-17 345 509**	**2 259 000**	**4 804 605**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 418	5 802	0	0
Finanskostnader	11	-3 056 131	-1 419 716	-2 179 000	-3 433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 040 713**	**-1 413 914**	**-2 179 000**	**-3 433 000**
ÅRSRESULTAT		**-477 847**	**-18 759 423**	**80 000**	**1 371 605**
Overføringer:					
Udekket tap		-477 847	-18 759 423		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	376 446	376 446
SUM ANLEGGSMIDLER		**376 446**	**376 446**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 483	11 277
Kundefordringer		0	438 600
Forskuddsbetalte kostnader		15 111	47 429
Driftskonto OBOS-banken		653 437	1 259 338
Sparekonto OBOS-banken		439 078	374 564
SUM OMLØPSMIDLER		**1 122 109**	**2 131 207**
SUM EIENDELER		**1 498 555**	**2 507 653**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-49 677 067	-49 199 221
SUM EGENKAPITAL		**-49 677 067**	**-49 199 221**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	50 747 158	51 477 979
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 747 158**	**51 477 979**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 929	59 006
Leverandørgjeld		36 565	154 822
Påløpte renter		302 821	15 067
Påløpte avdrag		51 149	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**428 464**	**228 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 498 555**	**2 507 653**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 15.04.2024
Styret i Boligsameiet Hofbo

Kristian Stenerud/s/ Anton Stade Aarønæs/s/ Margrethe Dahl-Godø/s/

Bernardo Tavares Lemelle/s/ Trine Søndrol Nakken/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lånekostnad. Avdrag	1 850 112
Lånekostnad, renter	891 792
Garasjeleie	824 580
Fibernett fra Viken	528 000
Tilbygg felleskostnad påbygg	490 728
Felleskostnader	479 952
Garasjelån	258 700
Tillegg	228 723
Garasjeleie	218 790
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 771 377**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter	53 437
Garasjelån april	995
Viderefakturert Elbil lading	26 525
Viderefakturert garasjeanlegg	950 000
Gebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 030 992**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 35 170, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-39 000
OBOS Prosjekt AS	-8 060
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 767
Andre konsulenthonorarer	-3 390
SUM KONSULENTHONORAR	**-67 217**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-1 124 771
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 124 771**
Drift/vedlikehold bygninger	-269 636
Drift/vedlikehold VVS	-66 468
Drift/vedlikehold elektro	-73 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 030
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 639 004**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-28 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 220
Diverse leiekostnader/leasing	-16 853
Snørydding	-180 785
Andre fremmede tjenester	-3 241
Kontor- og datarekvisita	-15 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 170
Andre kontorkostnader	-960
Kontingenter	-36 960
Bankgebyr	-5 391

Velferdskostnader	-764
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-353 430**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 078
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	666
SUM FINANSINNTEKTER	**15 418**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 597 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 167
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 043 712
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 230
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 259
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 522
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 056 131**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2022	376 446	
		376 446
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**376 446**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-28 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 745 333	
Nedbetalt i år	415 260	
		-26 539 407
OBOS-banken 02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	272 280	
Nedbetalt i år	4 227 720	
		0
OBOS-banken 03		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-17 692 920	
Nedbetalt tidligere	104 408	
Nedbetalt i år	231 182	
		-17 357 330
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 707 080	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 738	
		-2 672 342
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 567 784	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	37 130	
		-3 530 654
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-654 240	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 815	
		-647 425
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 747 158**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6624372. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret planlegger ingen større vedlikeholdsprosjekter utover det som er nevnt i styrets beretning

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24
Selskapsnummer: 7544 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Hofbo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.07.1980	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Samlebruk	1/132	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruksttfelle Forretningstype	Før.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	35/3, 35/3/0/1, 35/3/0/2, 35/3/0/3, 35/3/0/4, 35/3/0/5, 35/3/0/6, 35/3/0/7, 35/3/0/8, 35/3/0/9, 35/3/0/10, 35/3/0/11, 35/3/0/12, 35/3/0/13, 35/3/0/14, 35/3/0/15, 35/3/0/16, 35/3/0/17, 35/3/0/18, 35/3/0/19, 35/3/0/20, 35/3/0/21, 35/3/0/22, 35/3/0/23, 35/3/0/24, 35/3/0/25, 35/3/0/26, 35/3/0/27, 35/3/0/28, 35/3/0/29, 35/3/0/30, 35/3/0/31, 35/3/0/32, 35/3/0/33, 35/3/0/34, 35/3/0/35, 35/3/0/36, 35/3/0/37, 35/3/0/38, 35/3/0/39, 35/3/0/40, 35/3/0/41, 35/3/0/42, 35/3/0/43, 35/3/0/44, 35/3/0/45, 35/3/0/46, 35/3/0/47, 35/3/0/48, 35/3/0/49, 35/3/0/50, 35/3/0/51, 35/3/0/52, 35/3/0/53, 35/3/0/54, 35/3/0/55, 35/3/0/56, 35/3/0/57, 35/3/0/58, 35/3/0/59, 35/3/0/60, 35/3/0/61, 35/3/0/62, 35/3/0/63, 35/3/0/64, 35/3/0/65, 35/3/0/66, 35/3/0/67, 35/3/0/68, 35/3/0/69, 35/3/0/70, 35/3/0/71, 35/3/0/72, 35/3/0/73, 35/3/0/74, 35/3/0/75, 35/3/0/76, 35/3/0/77, 35/3/0/78, 35/3/0/79, 35/3/0/80, 35/3/0/81, 35/3/0/82, 35/3/0/83, 35/3/0/84, 35/3/0/85, 35/3/0/86, 35/3/0/87, 35/3/0/88, 35/3/0/89, 35/3/0/90, 35/3/0/91, 35/3/0/92, 35/3/0/93, 35/3/0/94, 35/3/0/95, 35/3/0/96, 35/3/0/97, 35/3/0/98, 35/3/0/99, 35/3/0/100, 35/3/0/101, 35/3/0/102, 35/3/0/103, 35/3/0/104, 35/3/0/105, 35/3/0/106, 35/3/0/107, 35/3/0/108, 35/3/0/109, 35/3/0/110, 35/3/0/111, 35/3/0/112, 35/3/0/113, 35/3/0/114, 35/3/0/115, 35/3/0/116, 35/3/0/117, 35/3/0/118, 35/3/0/119, 35/3/0/120, 35/3/0/121, 35/3/0/122, 35/3/0/123, 35/3/0/124, 35/3/0/125, 35/3/0/126, 35/3/0/127, 35/3/0/128, 35/3/0/129, 35/3/0/130, 35/3/0/131, 35/3/0/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	35/3, 35/3/0/1, 35/3/0/2, 35/3/0/3, 35/3/0/4, 35/3/0/5, 35/3/0/6, 35/3/0/7, 35/3/0/8, 35/3/0/9, 35/3/0/10, 35/3/0/11, 35/3/0/12, 35/3/0/13, 35/3/0/14, 35/3/0/15, 35/3/0/16, 35/3/0/17, 35/3/0/18, 35/3/0/19, 35/3/0/20, 35/3/0/21, 35/3/0/22, 35/3/0/23, 35/3/0/24, 35/3/0/25, 35/3/0/26, 35/3/0/27, 35/3/0/28, 35/3/0/29, 35/3/0/30, 35/3/0/31, 35/3/0/32, 35/3/0/33, 35/3/0/34, 35/3/0/35, 35/3/0/36, 35/3/0/37, 35/3/0/38, 35/3/0/39, 35/3/0/40, 35/3/0/41, 35/3/0/42, 35/3/0/43, 35/3/0/44, 35/3/0/45, 35/3/0/46, 35/3/0/47, 35/3/0/48, 35/3/0/49, 35/3/0/50, 35/3/0/51, 35/3/0/52, 35/3/0/53, 35/3/0/54, 35/3/0/55, 35/3/0/56, 35/3/0/57, 35/3/0/58, 35/3/0/59, 35/3/0/60, 35/3/0/61, 35/3/0/62, 35/3/0/63, 35/3/0/64, 35/3/0/65, 35/3/0/66, 35/3/0/67, 35/3/0/68, 35/3/0/69, 35/3/0/70, 35/3/0/71, 35/3/0/72, 35/3/0/73, 35/3/0/74, 35/3/0/75, 35/3/0/76, 35/3/0/77, 35/3/0/78, 35/3/0/79, 35/3/0/80, 35/3/0/81, 35/3/0/82, 35/3/0/83, 35/3/0/84, 35/3/0/85, 35/3/0/86, 35/3/0/87, 35/3/0/88, 35/3/0/89, 35/3/0/90, 35/3/0/91, 35/3/0/92, 35/3/0/93, 35/3/0/94, 35/3/0/95, 35/3/0/96, 35/3/0/97, 35/3/0/98, 35/3/0/99, 35/3/0/100, 35/3/0/101, 35/3/0/102, 35/3/0/103, 35/3/0/104, 35/3/0/105, 35/3/0/106, 35/3/0/107, 35/3/0/108, 35/3/0/109, 35/3/0/110, 35/3/0/111, 35/3/0/112, 35/3/0/113, 35/3/0/114, 35/3/0/115, 35/3/0/116, 35/3/0/117, 35/3/0/118, 35/3/0/119, 35/3/0/120, 35/3/0/121, 35/3/0/122, 35/3/0/123, 35/3/0/124, 35/3/0/125, 35/3/0/126,

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-35/3/0/71

Norkart
Utskriftsdato: 26.11.2024 13:55

35/3/0/127, 35/3/0/128, 35/3/0/129, 35/3/0/130, 35/3/0/131, 35/3/0/132

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKEN CATHRINE SJONG F060472*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LIJORDVEIEN 22C 1359 1359 EIKSMARKA	Bosatt (B)
BAKKEN BJØRN TORE F200270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LIJORDVEIEN 22C 1359 1359 EIKSMARKA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lijordveien 22C	H0101	35/3/0/71	118	4	1	1	Kjøkken
Unummerert	Lijordveien 22C	-	35/3/0/71	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Lijordveien 22 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1359 EIKSMARKA	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	309 Voll 09	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17205137		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1954
2	17205137	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	15.06.2000

1: Bygning 17205137: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1954	01.01.1954

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Lijordveien 22C	H0101	35/3/0/71	118	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

2: Bygningsendring 17205137-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 15.06.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	22
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.06.2000	26.06.2000
Igangsettingstillatelse	15.06.2000	26.06.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lijordveien 22C	-	35/3/0/71	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	11	0	11	0	0	0
K01	0	11	0	11	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/3

Bruksnavn		Beregnet areal	61534.1
Etablert dato	14.07.1952	Historisk oppgitt areal	61561
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	1.19	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-35/3/0/71
Norkart
Utskriftsdato: 26.11.2024 13:55

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645659.34	590062.05	0	Nei	12703.9	
Eiendomsteig	6645743.43	590217.47	0	Nei	5477	
Eiendomsteig	6645580.73	590141.04	0	Ja	43353.2	

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

Megleropplysninger

Gnr:	35	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	71
Adresse:	**Lijordveien 22C, 1359 EIKSMARKA**						

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

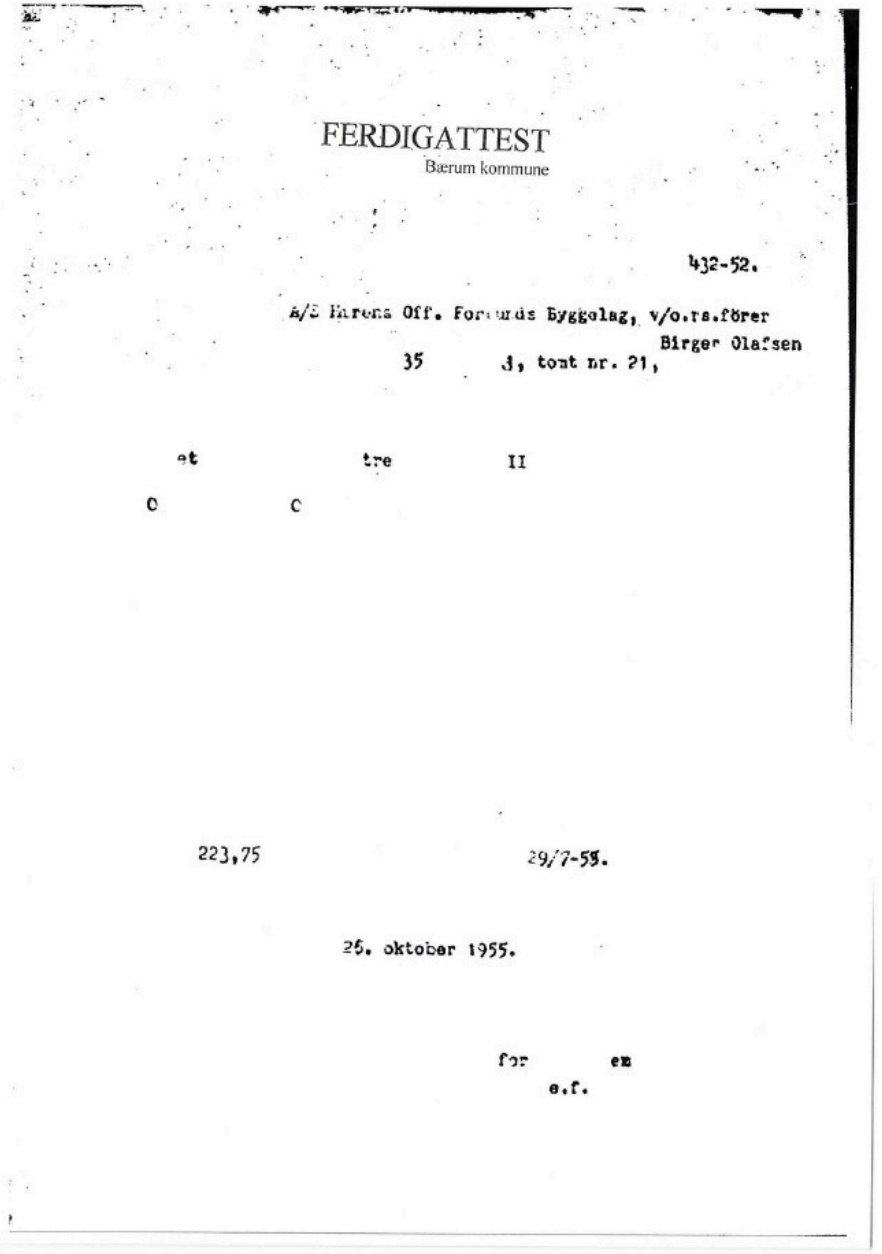
Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
52/432	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
00/1433	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Pågående: 24/27266 Bruksendring av kjeller



FERDIGATTEST
Bærum kommune

432-52.

A/S Bærums Off. Forsørgs Byggelag, v/o.rs.fører
Birger Olafsen

35 3, tomt nr. 21,

et tre II

C C

223,75 29/7-55.

26. oktober 1955.

for en
e.f.

Utskriftsdato: 26.11.2024

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	71
Adresse	Lijordveien 22C, 1359 EIKSMARKA								

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.

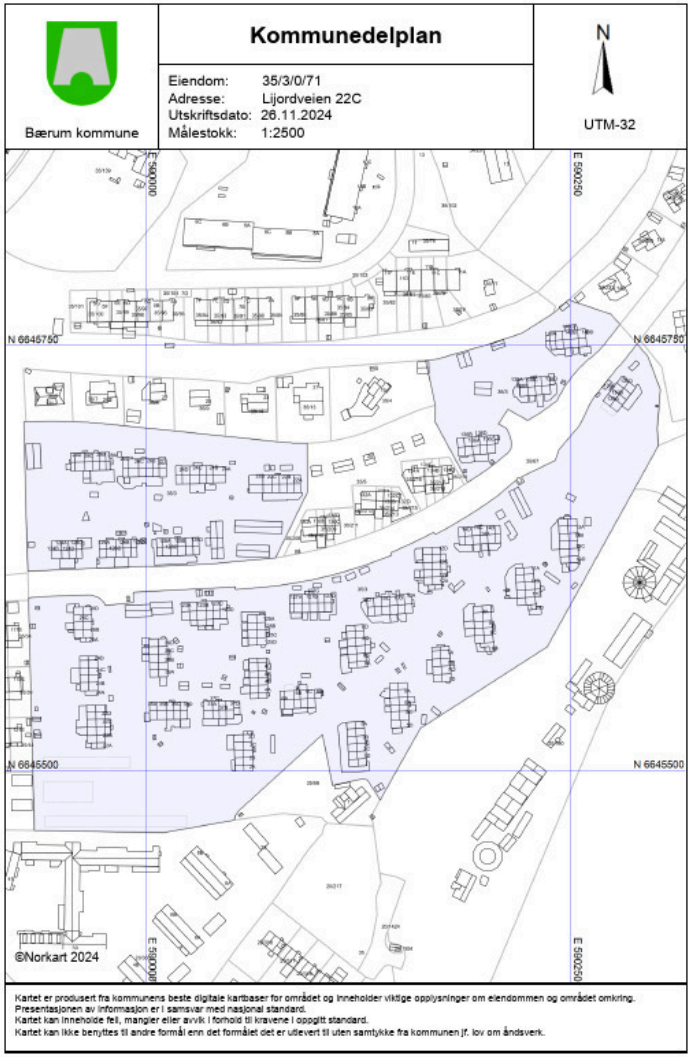
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/2387416/40347 0.pdf
Delarealer	**Delareal** 60 550 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 26 m² **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 136 m² **KP Angitt Hensyn** Hensyn grønnstruktur **KP Hensynsonenavn** H540
	Delareal 958 m² **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1972319 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972319)
Navn	ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1 972319.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m² **Formål** Kjørevei
Id	1951187 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951187)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1 951187.pdf
Delarealer	**Delareal** 54 726 m² **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 5 807 m² **Formål** Kjørevei
Id	1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1 950241.pdf
Delarealer	**Delareal** 822 m² **Formål** Turvei
Id	1988026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988026)
Navn	NORDTERRASSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1989
Delarealer	**Delareal** 136 m² **Formål** Turvei
Id	1979034 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979034)

Navn	NADDERUDVEIEN, mellom Nordv/Vollsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Delarealer	**Delareal** 26 m^2 **Formål** Kjørevei



Tegnforklaring

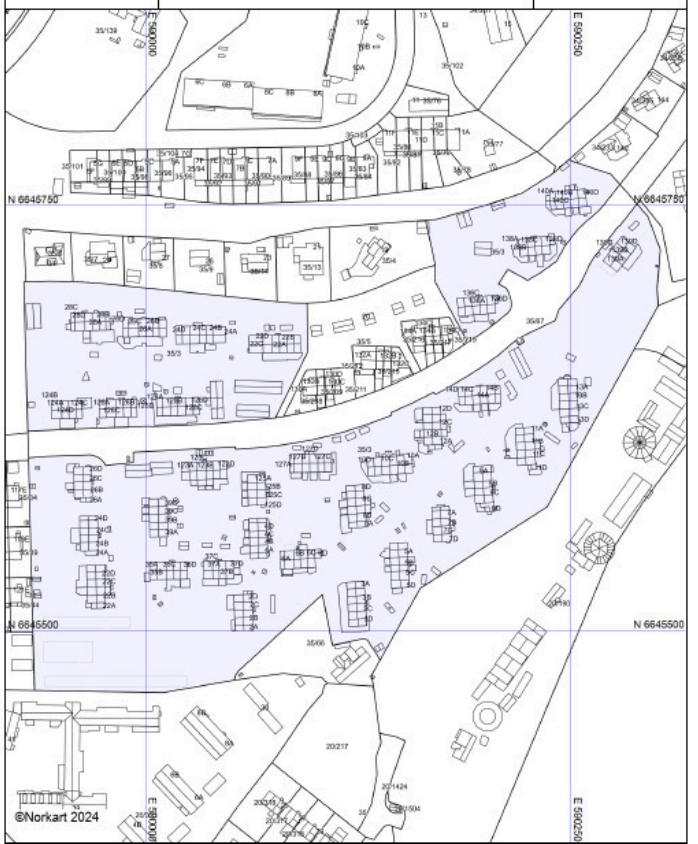
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/3/0/71
Adresse: Lijordveien 22C
Utskriftsdato: 26.11.2024
Målestokk: 1:2500

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 35/3		
Utskriftsdato	26.11.2024	**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.

1 Berørte datasett

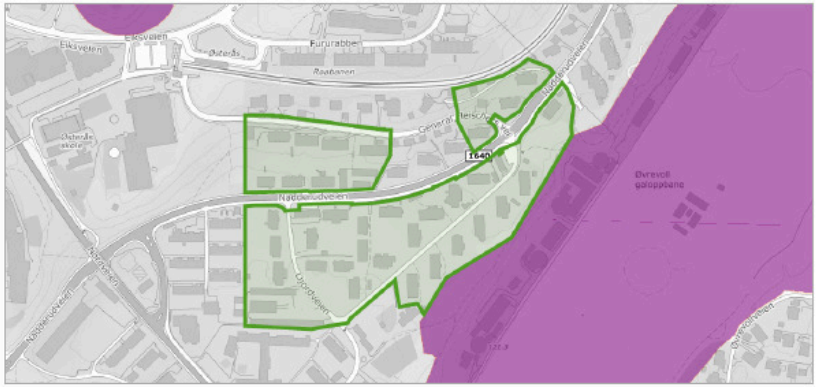
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
ØVREVOLL GALLOPPBANE	292 DA UTSKILT FRA VOLL ØVRE.	ØVREVOLL GALLOPPBANE	ØVREVOLL GALLOPPBANE

Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.11.2024

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	71
Adresse:	Lijordveien 22C, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Ingen restanse per 31.10.2024

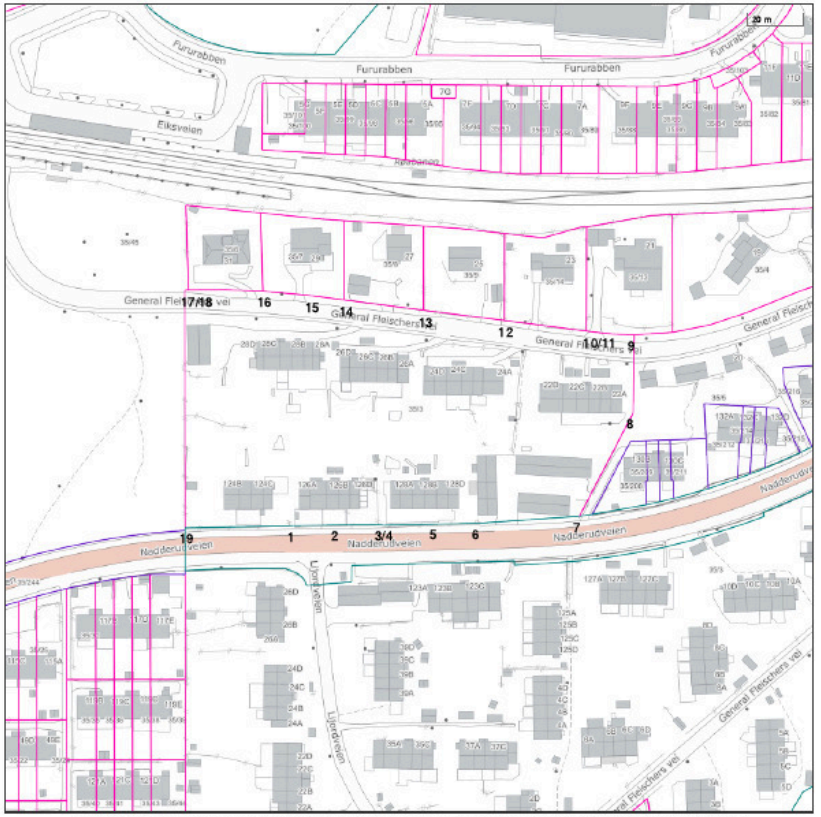
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 26.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 35/3//71

Teig 1 av 3



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

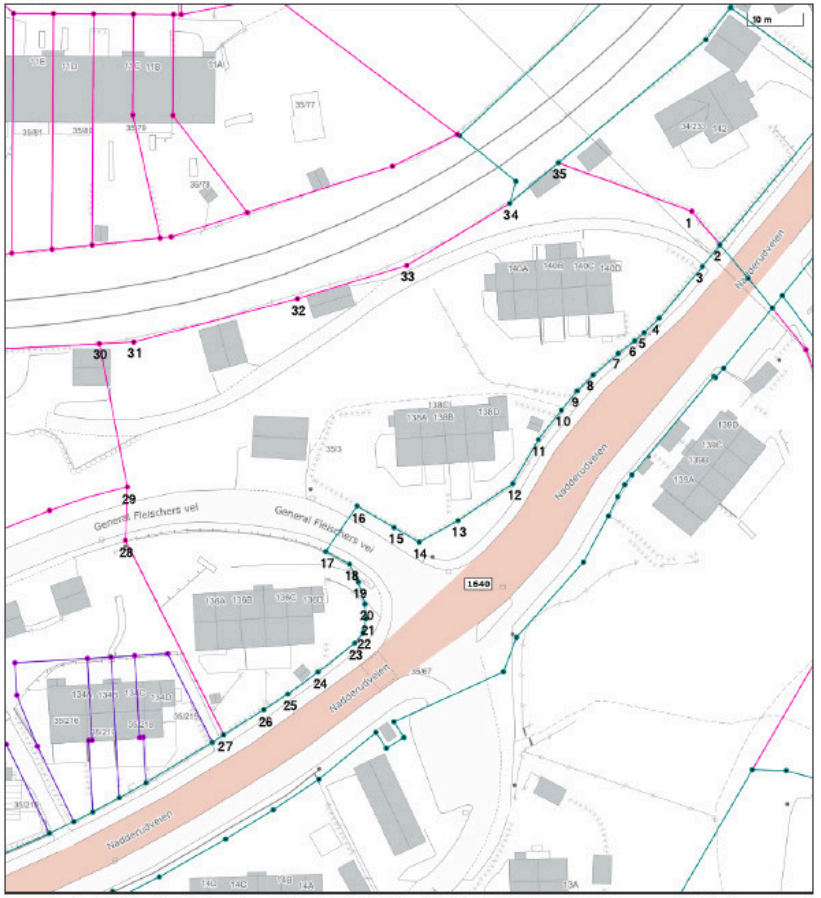
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3

Areal	12 703,90 m²	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645659,34	**Øst** 590062,05

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645618,97	589970,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,21	
2	6645619,67	589986,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,99	
3	6645620,14	590001,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,96	
4	6645620	590004,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
5	6645620,88	590023,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,14	
6	6645621,61	590039,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,73	
7	6645625,1	590076,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,56	
8	6645663,68	590095,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,98	
9	6645692,49	590095,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,81	
10	6645693,24	590079,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,88	109,45
11	6645693,43	590077,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
12	6645696,57	590047,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,50	
13	6645699,68	590017,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,14	
14	6645702,72	589987,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,49	
15	6645704,03	589974,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,80	
16	6645705,23	589957,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,58	307,46
17	6645705,05	589929,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,61	306,33
18	6645704,97	589928,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,34	
19	6645617,18	589930,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,82	

Teig 2 av 3



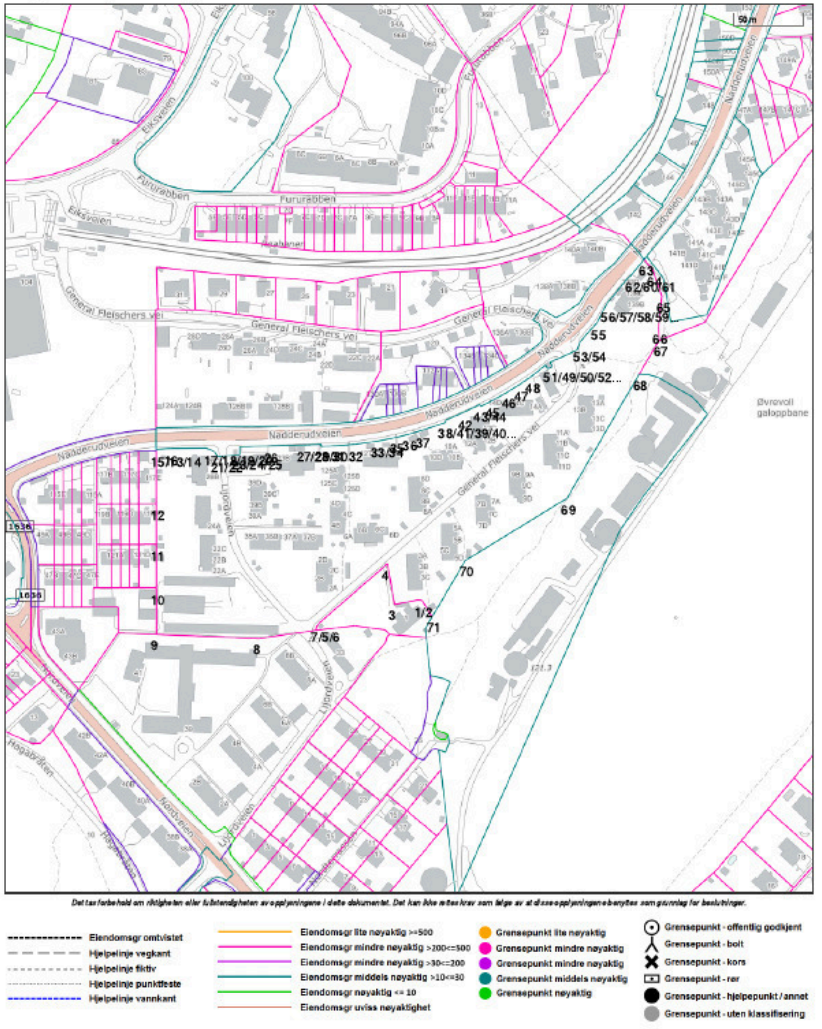
Teig 2 av 3

Areal	5 477,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645743,43	**Øst**	590217,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645768,36	590273,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,23	
2	6645762,33	590279,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	
3	6645758,24	590275,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
4	6645748,52	590268,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,45	
5	6645745,81	590265,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
6	6645744,23	590263,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
7	6645741,83	590260,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82	
8	6645737,73	590256,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
9	6645734,74	590253,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,17	
10	6645731,03	590250,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	
11	6645725,5	590246,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,90	
12	6645717,22	590241,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,43	
13	6645710,1	590231,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,22	
14	6645705,93	590224,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,23	
15	6645708,52	590220,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	
16	6645712,35	590213,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,94	
17	6645703,76	590207,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,25	
18	6645701,53	590212,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
19	6645698,29	590213,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
20	6645694,25	590215,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25	
21	6645691,58	590215,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
22	6645688,95	590214,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
23	6645687,02	590213,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
24	6645681,48	590206,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,67	
25	6645677,3	590201,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	
26	6645674,31	590196,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
27	6645669,51	590189,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,79	
28	6645704,91	590170,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,24	
29	6645714,85	590170,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,94	
30	6645741,27	590164,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,05	

31	6645741,76	590171,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40
32	6645750,48	590201,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,39
33	6645757,11	590221,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,15
34	6645768,99	590240	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,13
35	6645776,72	590248,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,74

Teig 3 av 3 (hovedteig)



Teig 3 av 3 (hovedteig)

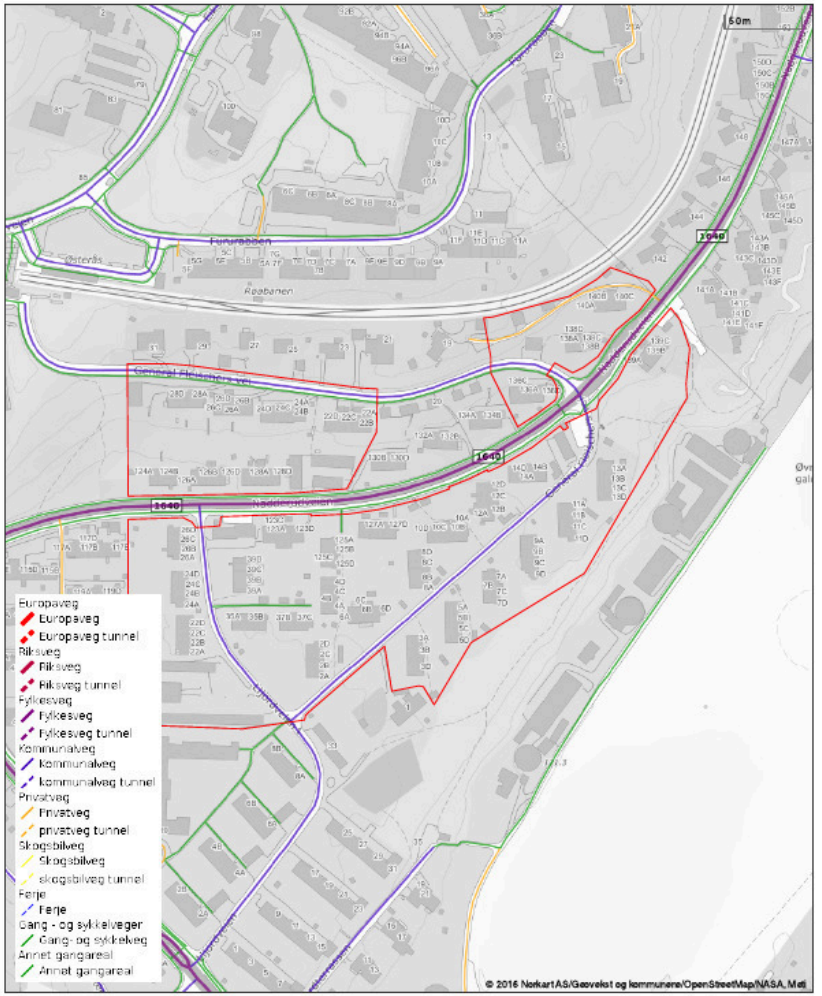
Areal	43 353,20 m²	**Arealmerknad**	
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6645580,73 **Øst** 590141,04

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645494,64	590130,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,12	
2	6645495,17	590127,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
3	6645491,29	590110,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,09	
4	6645521,26	590104,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,55	
5	6645476,22	590054,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,84	
6	6645473,64	590052,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,17	
7	6645470,87	590052,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
8	6645463,53	590010,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,31	
9	6645464,76	589934,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	75,90	
10	6645499,28	589933,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,53	
11	6645531,35	589933,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,08	
12	6645561,17	589932,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,83	
13	6645600,09	589931,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,93	
14	6645600,85	589931,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	
15	6645601,51	589931,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,66	
16	6645602,32	589941,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,18	
17	6645603,3	589967,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,57	
18	6645602,68	589969,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
19	6645601,78	589972,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
20	6645600,47	589974,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29	
21	6645598,7	589975,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
22	6645597,07	589976,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
23	6645598,23	589987,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51	
24	6645598,75	589992,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
25	6645604,87	589992,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,12	
26	6645606	590015,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,46	
27	6645607,07	590034,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,67	
28	6645607,44	590043,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,23	
29	6645608,06	590052,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	
30	6645606,49	590052,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,57	
31	6645607,36	590064,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,78	
32	6645608,72	590077,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,30	
33	6645610,6	590089,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,05	
34	6645612,29	590098,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,99	
35	6645614,46	590108,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,74	
36	6645617,1	590117,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,00	
37	6645620,04	590126,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,47	
38	6645623,46	590136,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40	
39	6645626,71	590144,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,95	
40	6645628,2	590144,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
41	6645629,64	590147,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,71	
42	6645634,11	590157,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,79	
43	6645640,14	590169,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,44	
44	6645638,77	590170,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
45	6645643,01	590178,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
46	6645650,27	590190,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,16	
47	6645655,86	590199,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,32	
48	6645661,71	590207,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,15	
49	6645670,62	590217,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,64	
50	6645667,74	590219,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	
51	6645669,81	590222,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,77	
52	6645672,66	590221	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
53	6645682,34	590240,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,18	
54	6645688,79	590243,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,84	
55	6645702,95	590255,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,56	
56	6645711,65	590259,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,74	
57	6645715,27	590261,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98	
58	6645717,55	590262,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
59	6645719,38	590263,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
60	6645738,06	590278,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,77	
61	6645737,81	590278,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
62	6645739,6	590280,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
63	6645750,91	590289,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,30	
64	6645743,37	590295,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,93	
65	6645724,01	590302,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,67	
66	6645701,03	590300,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,05	

67	6645691,01	590301,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04
68	6645665,46	590287,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,20
69	6645572,72	590236,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	105,97
70	6645524,91	590161,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	88,57
71	6645482,79	590138,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,29

Utskriftsdato: 26.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 35/3//



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: 26.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	71
Adresse	Lijordveien 22C, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	4 795,22 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	3 880,72 kr
Sum	**13 276,54 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	3 615,50 kr
Vann etter areal	118 m2	39,38 kr	1/1	0 %	4 646,25 kr	3 871,88 kr
Avløp etter areal	118 m2	48,75 kr	1/1	0 %	5 752,50 kr	4 793,75 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/1	0 %	84,00 kr	42,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/2	0 %	42,00 kr	14,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	142,50 kr
				Sum	**15 034,34 kr**	**12 479,63 kr**

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

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: 56-0203/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lijordveien 22D 1359 EIKSMARKA

Betegnelse: Gnr 35, bnr 3, snr 72 (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