



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

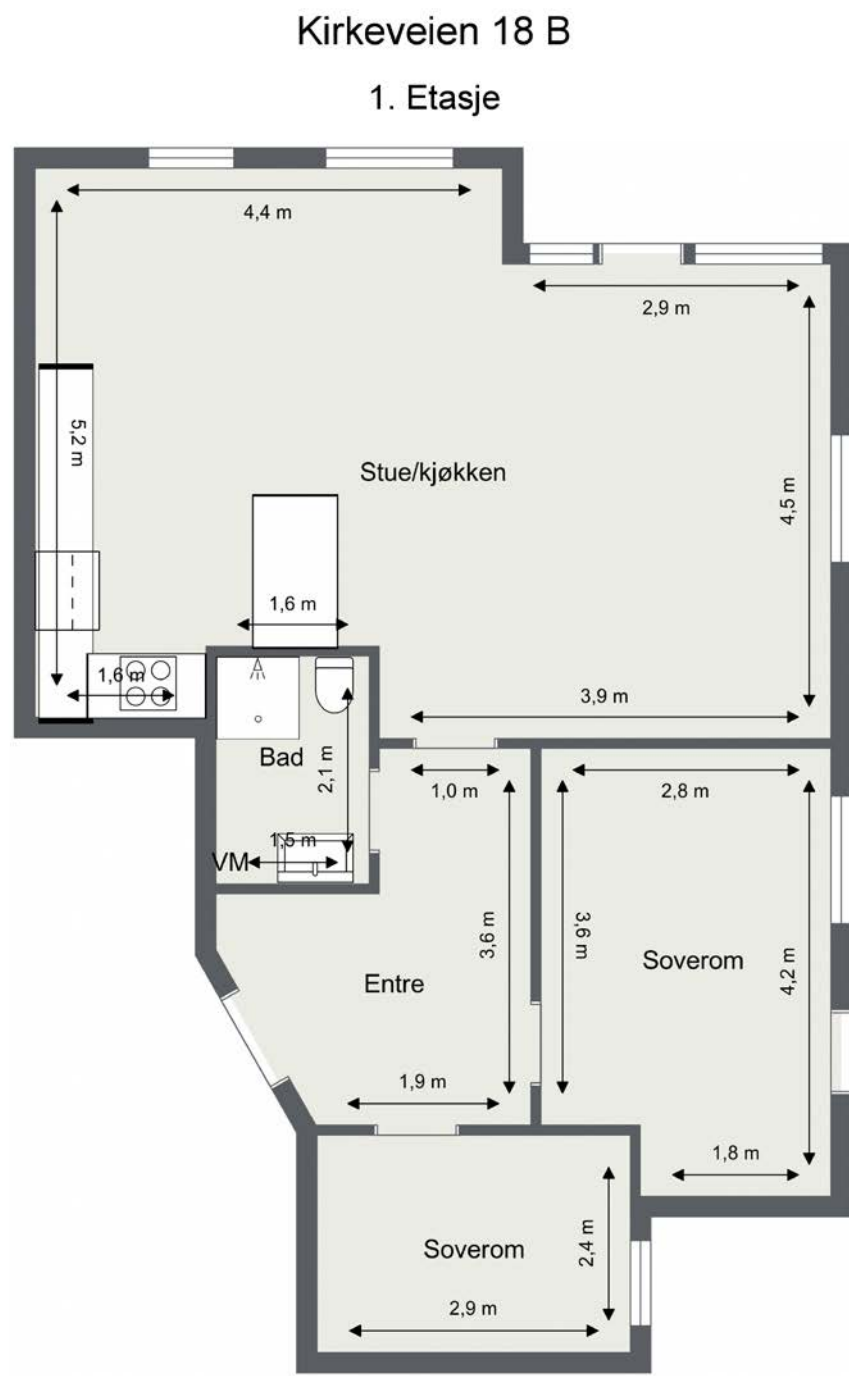
Kirkeveien 18B, 1363 HØVIK

**Fin 3-roms hjørneleilighet med
heis, peis og garasjeplass | Solrik
terrasse på 45 kvm**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS
Mobilt: 93007718
Planskisse, ikke måltbar.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler
Guttorm B. Olsen

Mobil 918 98 488
E-post guttorm.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Asker og Bærum
Gimle Ringeriksvei 37, 1318 Bekkestua

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 158 042,-
Total ink omk.: Kr 5 958 042,-
Felleskostn.: Kr 3 208,-
Selger: Cathrine Naper

Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA/P-rom: 66/66 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. 10/222
Oppdragsnr.: 1103230020

Velkommen

Leiligheten er malt i delikate farger og har en god og arealeffektiv planløsning. Den inneholder entré/hall med garderobe, 2 soverom, lekkert flislagt bad og en åpen stue/kjøkken løsning med fin peisovn. Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til en meget hyggelig terrasse på hele 45 kvm. Terrassen er delvis overbygget. Peisen gir god varme på kalde vintersdager. Det medfølger en parkeringsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg og heis opp til alle plan. I tillegg en bod på 8 kvm.

Boligen ligger i et etablert område på Høvik med kort gangavstand til Høvik barneskole, samt Ramstad ungdomskole. Matbutikk rett i nærheten, gangavstand til offentlig kommunikasjon som buss, tog, T-bane. I tillegg er det kort avstand til Bekkestua og Sandvika samt bademuligheter på Høvik og Kalvøya



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Om eiendommen26

Boligsalgsrapport35

Egenerklæring50

Info fra kommunen.....55

Info fra forretningsfører.....57

Nabolagsprofil.....67

Forbrukerinformasjon75

Budskjema76

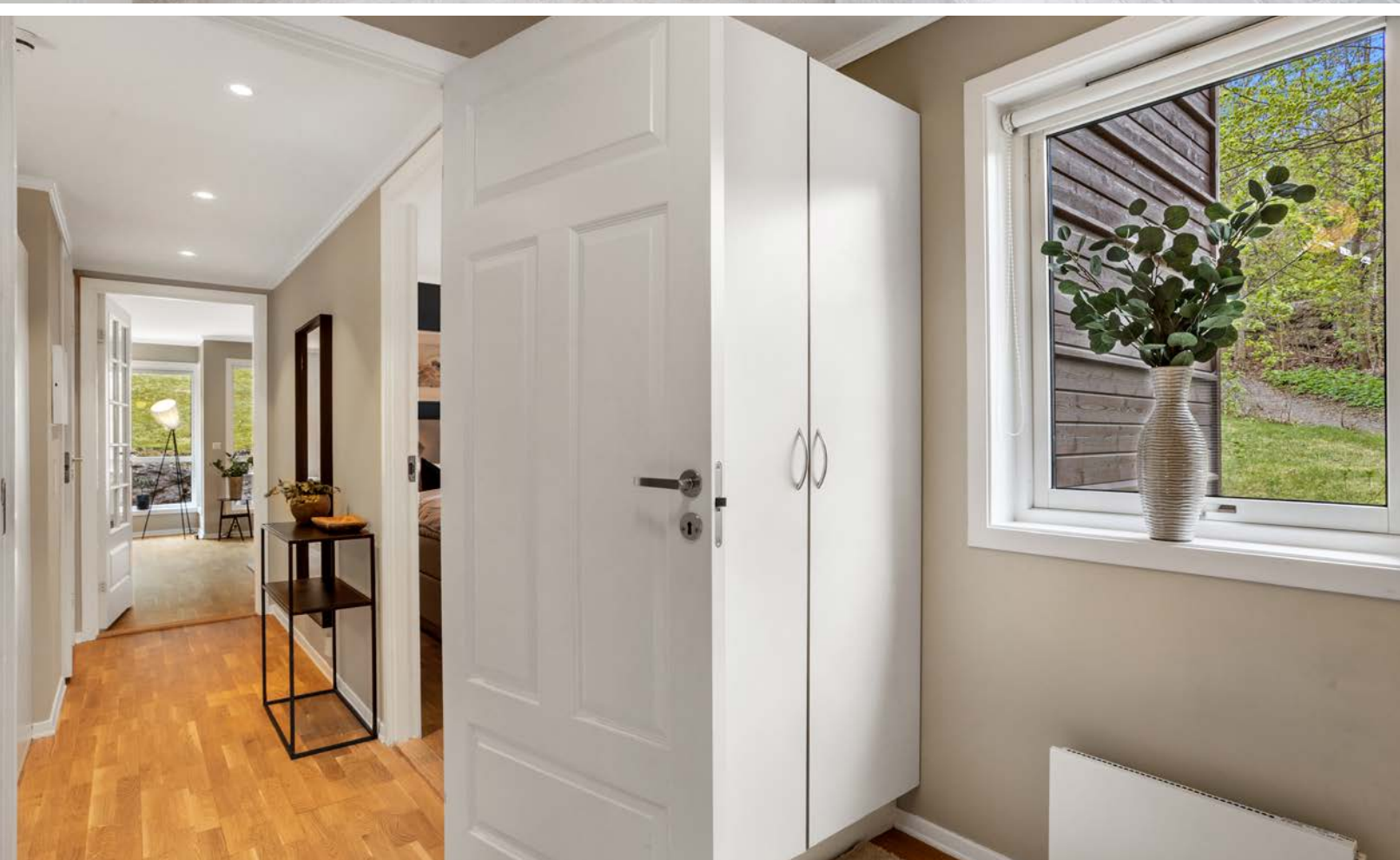














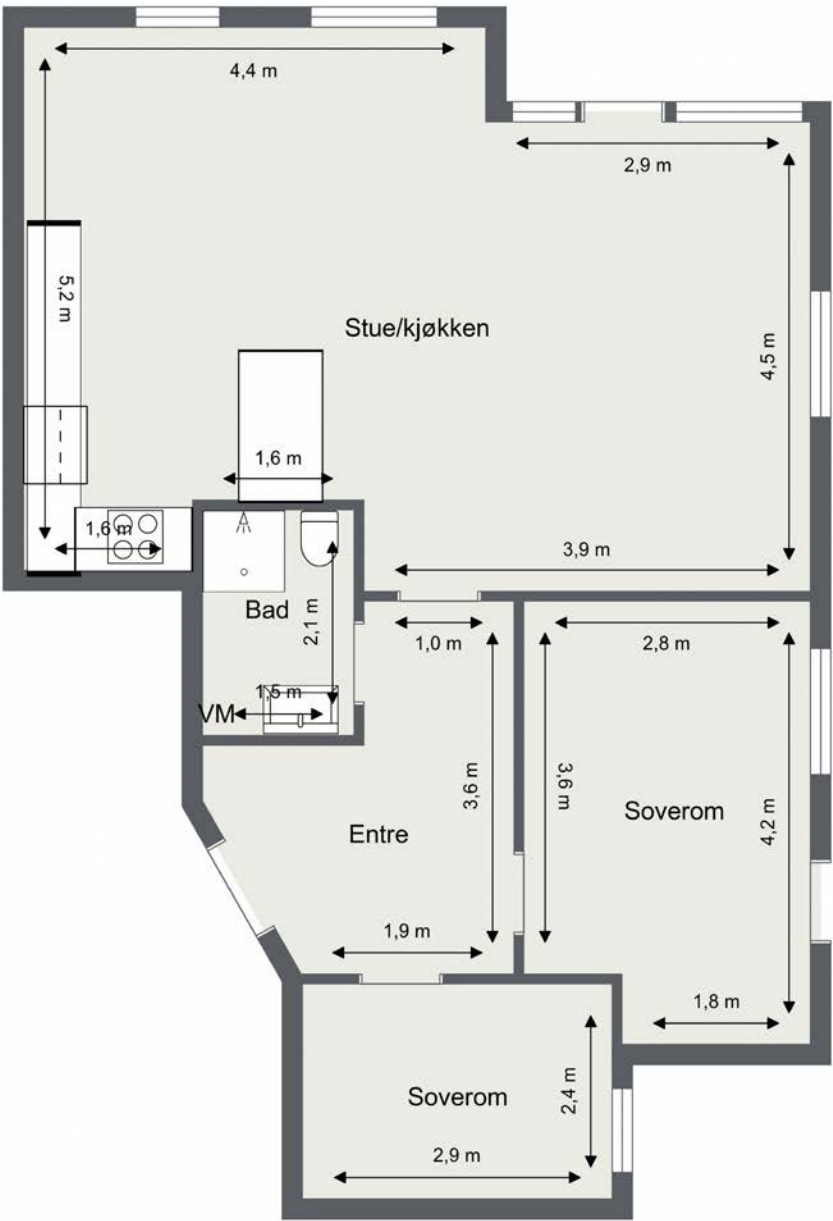




1. etasje

Kirkeveien 18 B

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Planskisse. Ikke målbar.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 66 m²

BRA: 66 m²

BTA: 66 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 66 kvm

Primærrom

1. etasje: 66 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2121.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles pent opparbeidet tomt med plen, busker, trær og bed. Asfaltert adkomstvei.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Høvik. Det er kort gangavstand til matbutikk, barnehage, Høvik skole, offentlig kommunikasjon og det nødvendige du trenger i hverdagen. Nærhet til Bekkestua og Sandvika for et enda større utvalg av butikker og tjenester. Det er fine turområder i nærheten med Dælivannet, Kolsås og resten av Bærumsmarka med både turstier, badevann, sykkelstier og fine skispor på vinterstid. På varme sommerdager kan man dra til Høvik eller Kalvøya/Kadettangen hvor man finner praktfulle sandstrender og ypperlige turstier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon via buss, tog og T-bane.

- Buss ved Høvik skole, 2 min. gange (200m)

- Blommenholm togstasjon 13 min. gange (1.1 km)

- T-bane Haslum 19 min gange (1.5 km)

T-banen bruker ca. 20-22 min til Majorstuen.

Toget bruker ca. 10-11 min. til Nationalteateret.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betong og trevegger med teglstein og trepanel på fasader.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra byggeåret.

Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Terrassedører

med glass. Dører fra byggeåret.

Terrasse i treverk med utgang fra soverom og stue/

kjøkken. Størrelse 45 m2.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.05.2023 av Jan-Petter Vie teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Fullstendig rehabilitering/

oppussing av bad. Utført mai 2021. Arbeid utført av

DGB - Michal Morajda, org.nr: NO915548806MVA

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Håndtverkerne tok badet fra bunn med nytt sluk,

tettesjikt og membran.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i

boligen?

Ja. I 2021 ble det utført fullstendig sanering av

skjeggkre i alle fellesarealer og alle leiligheter (A og

B) utført av Anticimex. Det er ikke sett skjeggkre

siden første saneringsrunde 08.06.2021.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Rensing av rør og ventilasjon

17.03.2022. Felles for hele sameiet.

Arbeid utført av Power Clean.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget

og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Power clean - ventilasjon 2022.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det er ladeboks på tilhørende plass i U2. Den

kan kobles rett på. Installert i 2021.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Byttet rekkverk for alle balkonger

i 2. og 3. etg - utført februar 2021. Bolig i 1. etg har

ikke hatt utført arbeide. I 2018ble det lagt ny terrasse

på 45 kvm av tidligere eier (ufaglært/egeninnsats)

Beiset i 2021 og 2022. Arbeid utført av DHS Bygg.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/

tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja. Det er utført en skaderapport fra IF Forsikring på

skade i tak garasje. Omfanget er usikkert, men er

knyttet til materialspenninger i tak/gulv pga aldring.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold

vedr. eiendommen som kan medføre økte

felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja. Innkalt til årsmøte i sameiet 08.05.2023. Forslag

om økning på 2 % på fellesutgifter iht til inflasjon,

økte faste utgifter og sparing.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i

sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre

boliger)?

Ja. Det har vært observert skjeggkre i A bolig i 2020

og B bolig i 2021. I 2021 ble det utført fullstendig

sanering av skjeggkre i alle fellesareal og alle

leiligheter (A og B), utført av Anticimex. Det er ikke

sett skjeggkre siden første saneringsrunde,

08.06.2021

Innhold

Entré/gang med garderobeskap, 2 soverom og

lekkert flislagt bad. Moderne kjøkken i delvis åpning

mot stue og utgang til markterrasse.

Garasjeplass i kjeller med ladeboks til el-bil.

Bod i kjeller på 8 kvm.

Standard

Entré/gang:
Praktisk gang med garderobeløsning. Her er det plass til å henge fra seg tøy og sette fra seg sko. Fra gangen går du inn til åpen stue/kjøkken løsning, bad og de 2 soverommene.

Kjøkken/stue
Stuen har god plass til sofa og tilhørende møblement, samt spisebord. Store vindusflater fra to sider av rommet gir rikelig med naturlig lys. Utgang til terrasse på 45 kvm, her kan du kose deg på sommerstid med grilling og god plass til ønsket møblement.

Åpent mot kjøkken med rikelig skap- og benkeplass med praktisk "halvøy". Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter fra Strai. Det medfølger komfyr og integrerte hvitevarene er kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kjøl/frys fra 2021, oppvaskmaskin fra 2018. Pipeløp og peisovn med glassdør.

Soverom:
2 soverom med inngang fra gangen.
Hovedsoverommet er av stor størrelse, med plass til dobbeltseng og annet ønsket møblement. Herfra kan du gå ut til terrasse.

Bad:
Pent flislagt bad fra 2021 med store fliser og varmekabler i gulv. Dusjnisje med svingbare dusjdører og rain-shower, gulvet i dusjen er mosaikkfliser. Pen innredning i eik med benkeplate over avsatt plass til vaskemaskin. Fin innredning med skuffer og nedfelt vask. Oppbevaringsplass i speilskap over vasken.

Ventilasjon:

Tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rom.

Praktisk bod i kjeller på ca. 8 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Det er synlig slitasje på parkettgulv.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak • Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Gjelder eldre vannrør på kjøkken.
Tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder originale avløpsrør.
Tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjonsanlegget i garasjen K1 må utbedres

etter feil/kortslutning. Kostnadsberegning skal gjennomføres i løpet av mai.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hengelamper i stue, kjøkken og soverom samt knagghenger på soverom medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer
Kun hvitevarer på kjøkken som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett leveres av Canal Digital/Telenor

Parkering
Plass med el-bil lader i felles garasjeanlegg følger seksjonen.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
557364

Energi

Oppvarming
Elektriske panelovner, varmekabler på badet og vedovn i stuen

Energikarakter
E

Energifarge
Oransje

Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 385 318

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 987 145

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
66/880

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2.718,- som dekker garasje, kommunale avgifter, forretningsførsel, vedlikehold, forsikring av bygg. Canal Digital 490,-

Felleskostnader vil øke med 10% fra 1. juli 2023 for å bygge opp et vedlikeholdsfond.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 208

Andel fellesformue
Kr 4 025

Andel fellesformue dato
31.12.2022

Sameiet

Sameienavn
Eierseksjonssameie Kirkeveien 18 Høvik

Organisasjonsnummer
998867274

Om sameiet
Sameiet består av 12 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr
Kr 6125

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 10, bruksnummer 222, seksjonsnummer 8 i Bærum kommune.

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

3024/10/222/11:
17.03.1986 - Dokumentnr: 8867 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3024 Gnr:10 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1989 - Dokumentnr: 5882 - Erklæring/avtale VEDR. UTKOBLING AV SEPTIKTANK INNEN
01.01.88
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3024 Gnr:10 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2008 - Dokumentnr: 81341 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/880

Diverse påtegning
RESEKSJONERING
Reseksjoneringen går ut på at deler av fellesarealet, parkeringsplasser, overføres til seksjonene (to plasser til snr. 7, 11, 12 og en plass til de andre snr.) som tilleggsdel bygning.

Diverse påtegning
RESEKSJONERING
Tillegg i bygning for seksjon 7, 8, 9, 10 og 11 bytter plass. Seksjon 10 får tilført tillegg i bygning fra fellesarealet.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på blokken og leiligheten er lik innvendig som original og bygge meldt tegning viser.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i området regulert til bolig.

Reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
145 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 800 000))

158 042 (Omkostninger totalt)

5 958 042 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 042

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr ,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,- . Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Guttorm B. Olsen
Eiendomsmegler
guttorm.olsen@aktiv.no
Tlf: 918 98 488

Orlin & Partners AS, Gimle Ringeriksvei 37
1357 Bekkestua

Salgsoppgavedato

22.05.2023



Tilstandsrapport

Kirkeveien 18 B, 1363 HØVIK
BÆRUM kommune
gnr. 10, bnr. 222, snr. 8

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 66 m²



Befaringsdato: 05.05.2023 Rapportdato: 08.05.2023 Oppdragsnr.: 11114-1576 Referansenummer: FP6884
Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Gyldig rapport
08.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Kirkeveien 18 B, 1363 HØVIK
Gnr 10 - Bnr 222
3024 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO



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 fuksøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



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

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med teglstein og trepanel på fasader, vinduer med2-lags glass, etasjeskillere i betong, heis og valmet tak tekket med papp eller folie.

Leilighet med god standard.

Leiligheten er påkostet med bl.a: blandebatteri på kjøkken i 2022, motor på ventilator på kjøkken i 2022, fliselagt bad i 2021, kjøleskap på kjøkken i 2021, dimmere i 2021, ladeboks til el-bil i 2021, overflatebehandling av vegger og himlinger i 2021/2022, kjøkkenøy, kjøkkenfronter og oppvaskmaskin i 2018, terrasse i 2018 m.m.

Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderom med rørleggerarbeid, membran, el-arbeid m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

Betong og trevegger med teglstein og trepanel på fasader.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer fra byggeåret.
Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Terrassedører med glass. Dører fra byggeåret.
Terrasse i treverk med utgang fra soverom og stue/kjøkken. Størrelse 45 m2.

INNENDIG

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Original parkett.
Overflater malt opp i 2021/2022.
Etasjeskillere i betong fra byggeåret.

VÅTROM

Bad

Fliselagt bad fra 2021 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av bad med rørarbeid, el-arbeid, membran m.m.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran fra 2021.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med integrert komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er delvis originale kjøkkenskrog, og delvis noe nyere skrog. Kjøkkenfronter, flere skap til kjøkkenøy og oppvaskmaskin er fra 2018. Integrert kjøl/frys med kjøkkenskap til dett er fra 2021. Ventilator med mekanisk avtrekk. Det er skiftet motor til ventilator og blandebatteri i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er noen originale kobberør i kjøkkenskap, og ellers rør i rør opplegg fra 2021 på bad. Koblingsskap er bak vaskemaskin på bad. Det er noen originale avløpsrør i plast på kjøkken og avløpsrør fra 2021 på baderom. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon via luker. Bereder på 120 liter er plassert i benkeskap å kjøkken. El-anlegg med automatsikringer. Det er røykvarslere, brannslange og pulverapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1 Etasje	66	66	0	
Sum	66	66	0	

Forutsetninger og vedlegg

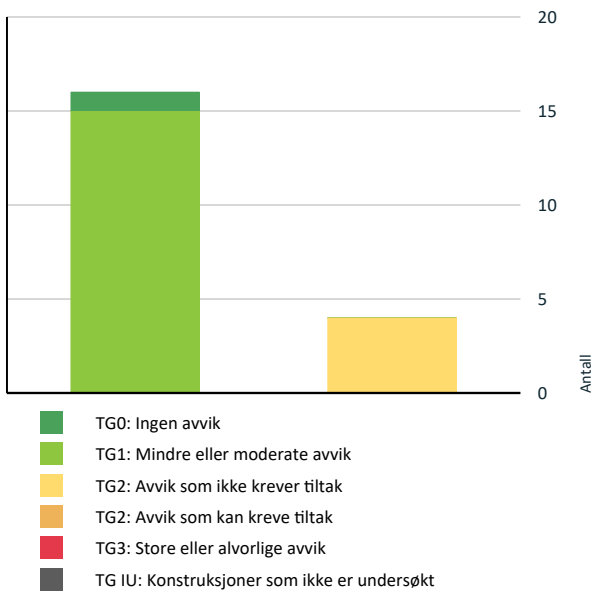
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

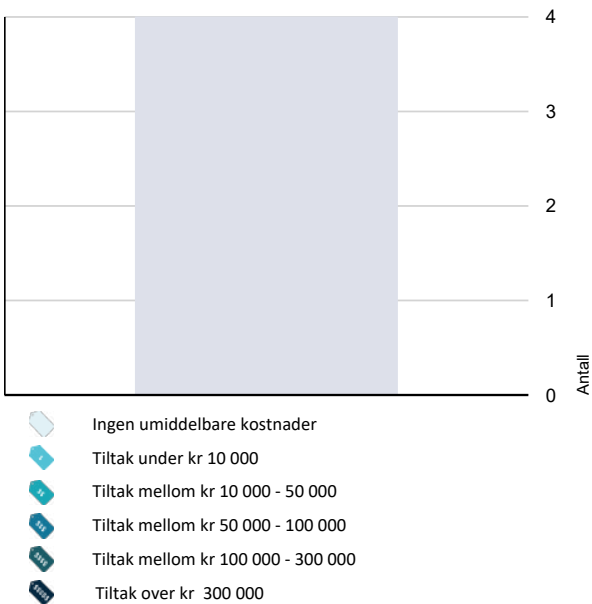
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Det er synlig slitasje på parkettgulv.

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Gjelder eldre vannrør på kjøkken.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder originale avløpsrør.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Betong og trevegger med teglstein og trepanel på fasader.

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og trekarmen fra byggeåret.

Dører

Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Terrassedører med glass. Dører fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk med utgang fra soverom og stue/kjøkken. Størrelse 45 m2.

Årstall: 2018

INNSENDIG

Overflater

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Original parkett. Overflater malt opp i 2021/2022. Parkett ble lettslipt og lakket i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på parkettgulv.

Tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong fra byggeåret.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Elementpipe med peisovn i stue.

Innvendige dører

Innvendige malte dører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2021 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av bad med rørarbeid, el-arbeid, membran m.m.



Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling fra 2021.

Årstall: 2021

Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler fra 2021.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran fra 2021.



Årstall: 2021

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Det e rmontert servantskap med eikefronter og speilskap med lys. Dusjdører er i glass, dusjsone er nedsenket og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2021

VentilasjonTG 1

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2021

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, da baderommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med integrert komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er delvis originale kjøkkenskrog, og delvis noe nyere skrog. Kjøkkenfronter, flere skap til kjøkkenøy og oppvaskmaskin er fra 2018. Integrert kjøl/frys med kjøkkenskap til dette er fra 2021. Blandebatteri er nytt.

AvtrekkTG 1

Ventilator med mekanisk avtrekk. Det er skiftet motor til ventilator i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VannledningerTG 2

Det er noen originale kobberør i kjøkkenskap, og ellers rør i rør opplegg fra 2021 på bad. Koblingsskap er bak vaskemaskin på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre vannrør på kjøkken.

Tiltak

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

AvløpsrørTG 2

Det er noen originale avløpsrør i plast på kjøkken og avløpsrør fra 2021 på baderom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder originale avløpsrør.

Tiltak

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

VentilasjonTG 1

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon via luker.

VarmtvannstankTG 1

Bereder på 120 liter er plassert i benkeskap å kjøkken.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

El-anlegg med automatsikringer.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring på utført el-arbeider på bad foreligger.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



Branntekniske forholdTG 0

Det er røykvarslere, brannslange og pulverapparat i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	66	66	0	Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	
Sum	66	66	0		

Kommentar

I tillegg:
1 egen bod i kjeller på 8 m2.
1 egen garasje plass i felles garasjeanlegg. Garasjen har ladeboks til el-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Rehabiliter bad, og gjort forandringer på kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
05.5.2023	Jan-Petter Vie		Takstingeniør				
	Cathrine Naper		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	10	222		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Kirkeveien 18 B							
Hjemmelshaver							
Cathrine Naper							
Boligselskap			Forretningsfører				
Eierseksjonssameiet			OBOS				
Kirkeveien 18							
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 4 025 31.12.2021			Kr. 0 31.12.2021				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Høvik.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, plen, trær, heller, støttemurer m.m.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	557364			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eier			Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/FP6884>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker og Bærum

Oppdragsnr.

1103230020

Selger 1 navn

Cathrine Naper

Gateadresse

Kirkeveien 18B

Poststed

HØVIK

Postnr

1363

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Forsikring gjennom sameiet - IF

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1103230020

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fullstendig rehabilitering/oppussing av bad. Utført mai 2021

Arbeid utført av

DGB - Michal Morajda, org.nr: NO915548806MVA
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Håndtverkerne tok badet fra bunn med nytt sluk, tettesjikt og membran
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I 2021 ble det utført fullstendig sanering av skjevgkre i alle fellesarealer og alle leiligheter (A og B) utført av Anticimex. Det er ikke sett skjevgkre siden første saneringsrunde 08.06.2021.
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rensing av rør og ventilasjon 17.03.2022. Felles for hele sameiet.

Arbeid utført av

Power Clean
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Power clean - ventilasjon 2022
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er ladeboks på tilhørende plass i U2. Den kan kobles rett på. Installert i 2021
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: CN
- 2
- Document reference: 1103230020

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet rekkverk for alle balkonger i 2. og 3. etg - utført februar 2021. Bolig i 1. etg har ikke hatt utført arbeide. I 2018 ble det lagt ny terrasse på 45 kvm av tidligere eier (ufaglært/egeninnsats) Beiset i 2021 og 2022

Arbeid utført av

DHS Bygg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført en skaderapport fra IF Forsikring på skade i tak garasje. Omfanget er usikkert, men er knyttet til materialspenninger i tak/gulv pga aldring.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Innkalt til årsmøte i sameiet 08.05.2023. Forslag om økning på 2 % på fellesutgifter iht til inflasjon, økte faste utgifter og sparing.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert skjevgkre i A bolig i 2020 og B bolig i 2021. I 2021 ble det utført fullstendig sanering av skjevgkre i alle fellesareal og alle leiligheter (A og B), utført av Anticimex. Det er ikke sett skjevgkre siden første saneringsrunde, 08.06.2021

Document reference: 1103230020

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1103230020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Naper	5ac39e3c088764bd7f853f1 c582a475095a9f2f6	03.05.2023 19:12:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1103230020

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

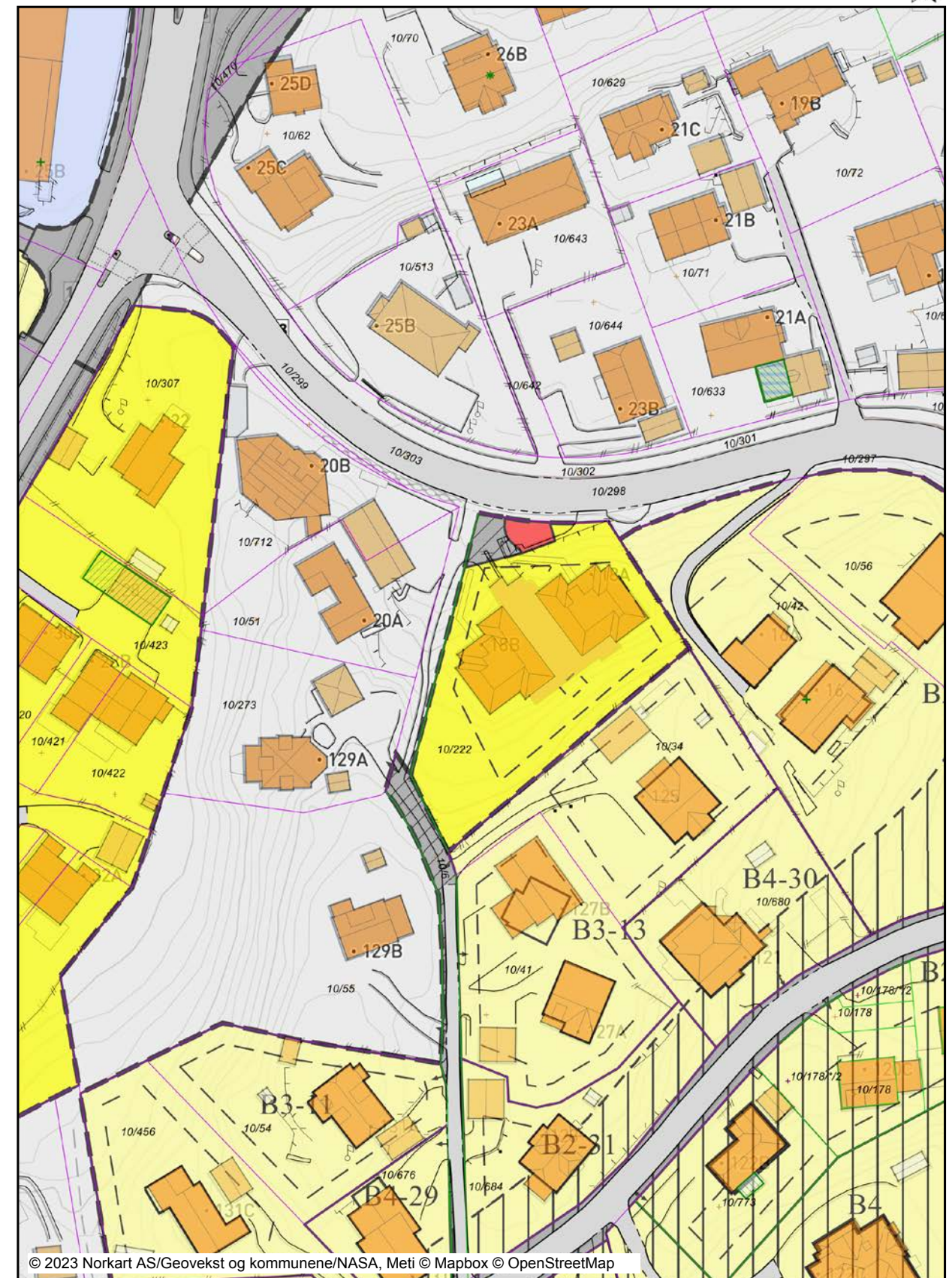


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.05.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatensystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led		Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Godkj. Tiltak
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Godkj. Delelinje
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc	Godkj. Grensejust
	Blokkbebyggelse	Abc	Uspes. Tiltak
	Område for forretning	VEG	Veg
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,)		Fortauskant
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985			Annet vegareal
	Kjøreveg		Midtdeler/Trafikkøy
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.led			Avgrensning mot annet vegareal
	Park		Avgrensning mot avkjørsel
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le			Gang/Sykelveg
	Naturvernområde (på land)		Parkeringsplass kant
	Bevaring av bygninger og anlegg		Autovern
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led			Trafikklys
	Felles avkjørsel		Vegdekkekant
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,			Gang/Sykelveg kant
	Grense for bevaringsområde		Gangvegkant
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008			Gangfeltavgrensning
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Vegskulderkant
	Planens begrensning		Veggroft åpen
	Formålsgrense		Vegbom
	Regulert tomtgrense	Bygningsmessige anlegg	
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		Annet gjerde
	Bygggrense		Flaggstang
	Bebyggelse som inngår i planen		Frittstående trapp
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frittstående trapp kant
	Regulert senterlinje		Idrettsanlegg
	Avkjørsel		Frittstående mur
	Påskrift feltnavn		Lodrett forstøtningsmur
	Reguleringsplan grense		Steingjerde
	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)		Svømmebasseng kant
Bygninger			Vegg frittstående
	Bygningsdelelinje		Voll, støyskjerm
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takplata		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
	Låvebru		
Matrikkelkart			
	Grunneiendom		
	Seksjon		
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		
	Omtvistet grense		
	Hjelpelinje fiktiv		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 200 cm		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Avslått Tiltak		
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Tilbygg		
	Godkj. Påbygg		
	Godkj. Tiltak		
	Omriss Tiltak		

Orlin & Partners AS
Aktiv avd. Asker og Bærum v/Guttorm Olsen
Gimle Ringeriksvei 37, 1357 BEKKESTUA
E-post: guttorm.olsen@aktiv.no

7126920

3807/8 03.05.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.05.2023.

Boligselskap:	3807, Esek Kirkeveien 18 Høvik
Organisasjonsnr:	998.867.274
Eier:	Cathrine Naper
Leieobjekt:	8
Seksjonsnummer:	8
Adresse:	Kirkeveien 18 B, 1363 HØVIK
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 557364.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.208,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.718,-
Canal Digital	490,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	52,-	176,-	4.025,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Andreas Raastad, tlf: 22 86 54 12, e-post: andreas.raastad@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Gurkamaljit Singh, e-post: kamalvirk@live.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET KIRKEVEIEN 18 HØVIK

§ 1

Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 10, bnr. 222 i Bærum kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og adminstrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 12 boligseksjoner og en næringsseksjon. Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenheten. En bruksenhet består av hoveddelens bruttoareal, samt av tilleggsareal. Unnatt for dette er seksjon nr. 13 som er garasjeseksjon (næringsseksjon) hvor de som har garasje vil ha sin andel av denne seksjon.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA med unntak av seksjon nr. 13 som er gitt brøk etter antall garasjeplasser (20).

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal og evtl. tilleggsdel til snr. 13, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

Parkeringsplasser i egen seksjon, kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Slikt eierskifte skal tinglyses.

Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

§ 4

Rett til bruk – Fellesarealer - Tilleggsarealer

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med evtl. tilleggsareal og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe og sjenanse for brukerne av de øvrige seksjoner.

Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder evtl. også for boder og p-plasser hvor det evtl. er/blir montert stikkontakt til bruk for den enkelte seksjonseier. Denne skal da ikke benyttes til faste installasjoner, som for eksempel fryseboks med mindre det ytes en kompensasjon til sameiet for merbruk på felles strøm. For øvrig gjelder de til enhver tid bestemmlser om brannforskrifter. Det er den enkeltes sameiers ansvar sammen med sameiet og se til at dette overholdes.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13, annet ledd.

Garasjeanlegg:

Hver seksjon disponerer 1 plass hver eksklusivt (plassene merkes med snr.). 4 merkede plasser i nedre garasjeplan avsettes til Gjesteparkering. De seksjoner som har ekstre p-plasser disponerer disse eksklusivt (merkes også med snr.).

Utvendige fellesarealer:

For de arealer som ikke er satt opp som tilleggsarealer, kan benyttes slik det faller naturlig med sunn fornuft til den enkelte seksjon. Dette gjelder for bruk av arealer i tilknytning til enkelte seksjoner med dør ut på hage/bakkeplan. Dog disponerer snr. 1, 2, 7 og 8 eksklusivt den del av fellesareal som er opparbeidet med platting utenfor stue og stensatt areal utenfor soverom.

Endringer av vedtektenes §4 krever tilslutning fra 100% av sameierne.

§ 5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser samt andre arbeider som kan endre bygningens utseende, skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom brukseneheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til brukseneheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten sakelig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesareal) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekningf av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsareal slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig rett til bruk.

De sameiere som har eget tilleggsareal utomhus, plikter også å vedlikeholde dette, slik at det holdes i alminnelig god stand. På disse arealene er det ikke tillatt å ha trær, busker, eller hekker som er høyere enn to -3- tre meter, eller planter som unødig hindrer sol eller utsyn fra andre boliger. Gjerder, levegger og boder som ligger på eller avgrenser til tilleggsareal er sameiets ansvar. Disse må ikke endres og nye må ikke monteres uten at sameiermøtet har godkjent det med 2/3 flertall.

Innvendige flater på utgangsdører fra seksjon samt innvendig vedlikehold av vinduer hører under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utgangsdører og utskifting av vinduer og utgangsdører er derimot sameiets ansvar.

Vedlikehold av balkonger / terrasser hører inn under sameiet. Dette gjelder likevel ikke balkongenes innvendige arealer som gulv og vegg som er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier plikter også å påse at sluk på balkong / terrasse holdes fritt for skitt.

Bodene i sameiet (dør, lås m.m) skal vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreingspunkt til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap / tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdesesloven, jf. Eierseksjonslovens § 27.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for

innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til evtl godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Sameiermøtets kompetanse til å endre bestemmelsene om enerett til bruk av parkeringsplasser fremgår av § 5.

§ 15 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 07.01.2008

Trivselsregler for Eierseksjonssameiet Kirkeveien 18 Høvik

Vedtatt på sameiermøtet 28.04.2011

1. Innledning

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. Formål

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. Støy

Det bør være ro mellom 23.00 – 08.00 Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

4. Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer. Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

5. Innendørs fellesområder

Hovedinngangsdøren samt dørene til garasjene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene Det henvises til fellesareal i kjeller. Fellesareal skal ikke benyttes til permanent lagring.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning på etasjerepot skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

6. Fasade

Solavskjermingsalternativer samt flislegging av terrassegulv vil bli fastsatt av sameiermøtet. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen kan kun vedlikeholdes samlet for hele sameiet. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk.

7. Egne terrasser

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er ikke tillatt.

Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn. Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

8. Antenneanlegg

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. Bod

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander. Døren til bodrommet skal alltid være låst.

10. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurensar gulve med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameieres ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Montering av skap eller hyller på vegg skal avklares med styret.

11. Gjesteparkering

Det er noen få merkede gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Parkering for øvrig gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises også til korttids parkeringsplasser utendørs langs Kirkeveien.

12. Avfallshåndtering.

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i hver sin container foran husene. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Hensetting av avfall utenfor containere er ikke tillatt. Større papp- og papirmengder i forbindelse med inn og utflytting i leiligheter må leveres på kommunens miljøstasjon da det tar for stor plass i papircontainer.

12. Plener

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

Protokoll Årsmøte Esek kirkeveien 18 1363 Høvik Mandag 08.05.23 kl. 1830

1. Konstituering:

Møteleder: Kamal Singh

Sekretær/navnefortegnelse: Vibeke Brunsell

Underskrive protokoll: Jarle Berghammer og Catherine Naper

Er møtet lovlig innkalt? JA

Til stede: Kristin Sørum, Ana Christina, Sousa, Håvard Hulbak, Fred Gonsholt, Pedram Khoshsoroor, Jarle Berghammer, Catherine Naper, Inger og Svein Sturlason, Kamal Singh, Vibeke Brunsell.

2. Årsregnskap og Årsberetningen for 2022: Godkjent.

(Årsmøtet har innvilget/gitt ansvarsfrihet for styret. Fra fjorårets regnskap 2022 Enstemmig.)

Styret gjorde rede for sameiets dårlige likviditet. Dette ble forklart ved at vi bruker enorme summer på vaktmestertjenester. Vi kan ikke bli løst fra kontrakten før 31.12.23.

3. Budsjett 2023: Godkjent.

Årsmøtet besluttet å øke felleskostnadene med 10% og at hver leilighet foretar et kapitalinnskudd på kr.9000,- fordelt på 6 mnd. a 1500,-kroner. (f.o.m 01.07.23-01.12.23). Dette for at sameiet ikke skal gå i minus frem til 31.12.23. Det nye styret MÅ følge nøye med på økonomien, slik at vi hele tiden har kontroll. Det ble også bestemt at vi ikke øker felleskostnadene i 2024, hvis dette ikke er strengt tatt nødvendig.

4. Valg av styre:

Styreleder: Vibeke Brunsell 2. år

Styremedlem: Ann Balzer 1.år

Styremedlem: Pedram Khoshsoroor 2 år.

5. Dugnad 2023

Styret gikk igjennom de oppgavene som gjenstår og fordelte disse mellom sameierne. Fred og Jarle ser på dørene nede i K2 garasjen, om dette kan gjøres av oss, før vi eventuelt leier noen inn til å fikse dette.

6. Eventuelt:

- Opplysning om nye leieboere. Karl Frode Johansen i A-blokka og Martin Sørum i B-blokka.
- Informasjon om Telenor og tilbud om oppgradering til fibernett. Alle får parene tilsendt på e-post, vi får bestemme oss om dette senere pga. økonomi.
- Brannvern. Brannvesenet vil komme i løpet av 2023 og avholde en brannvernrunde med sameiet.

Eierseksjonssameiet Kirkeveien 18,
1363 Høvik.

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2022.

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Kirkeveien 18, Høvik avholdes

Mandag 02.05 kl.18:00

Avholdes i år fysisk og hjemme hos Gurkamaljit Singh, A-blokken.

TIL BEHANDLIG FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Opptak av navnefortegnelse.
- C) Valg av sekretær og en eller to sameiere til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP FOR 2021

3. BUDSJETT 2022

4. VALG AV STYRET.

- A. Valg av 2 styremedlem for 2 år. (Erstatning for Ann Balzer og Vanessa Gilje Bergan)
- B. Valg av 1 styreleder (Erstatning for Gurkamaljit Singh)

5. EVENTUELT.

- i. Bekjempelse av skjeppkre. (nåværende status)
- ii. Styrets arbeidsliste.
- iii. Legge asfalt rundt garasjene og søppelområde
- iv. Vannstopperventil til varmvannstank.
- v. Vedlikehold av garasje.
- vi. Renhold og vaktmestertjenester er det verdt pengene?
- vii. Brannalarm i fellesareal og garasjeområde.

Høvik 20. april 2022

Styret

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte med fullmektig.

Kirkeveien 18B

Nabolaget Ramstad-Øvre Høvik - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Høvik skole Linje 130, 130N	2 min	0.2 km
	Blommenholm stasjon Linje L1	13 min	1.1 km
	Haslum Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min	1.5 km
	Bekkestua Linje 13	5 min	2.9 km
	Oslo S Totalt 18 ulike linjer	17 min	13.1 km

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.) 526 elever, 23 klasser	4 min	0.4 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 137 elever, 12 klasser	14 min	1.2 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 323 elever, 14 klasser	15 min	1.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	6 min	0.5 km
Sandviksbukta skole (8-10 kl.) 9 elever, 5 klasser	4 min	2.1 km
Nadderud videregående skole 460 elever	23 min	1.9 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	5 min	3.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

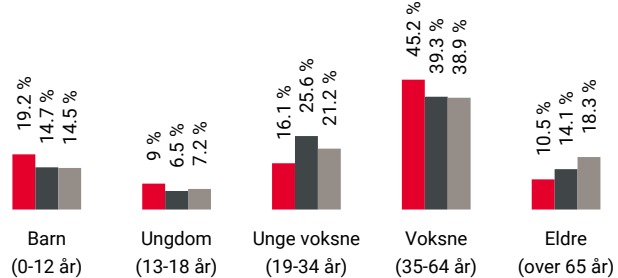


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ramstad-Øvre Høvik	677	238
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høvik barnehage Hovedhus (1-5 år) 126 barn	5 min	0.4 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	13 min	1.1 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Dragveien	3 min	
Coop Prix Løkeberg	10 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km	

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100



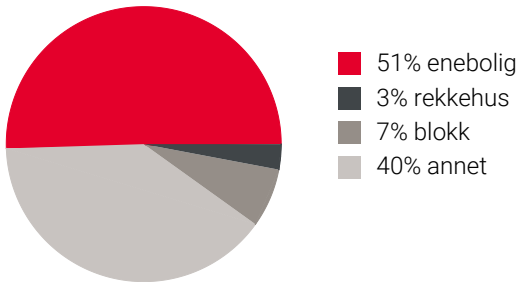
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Ramstad skole	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
	Høvik skole	4 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km	
	Fit4 Høvik	20 min	
	EVO Stabekk	4 min	

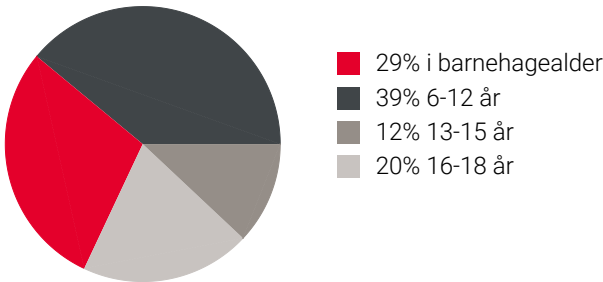
Boligmasse



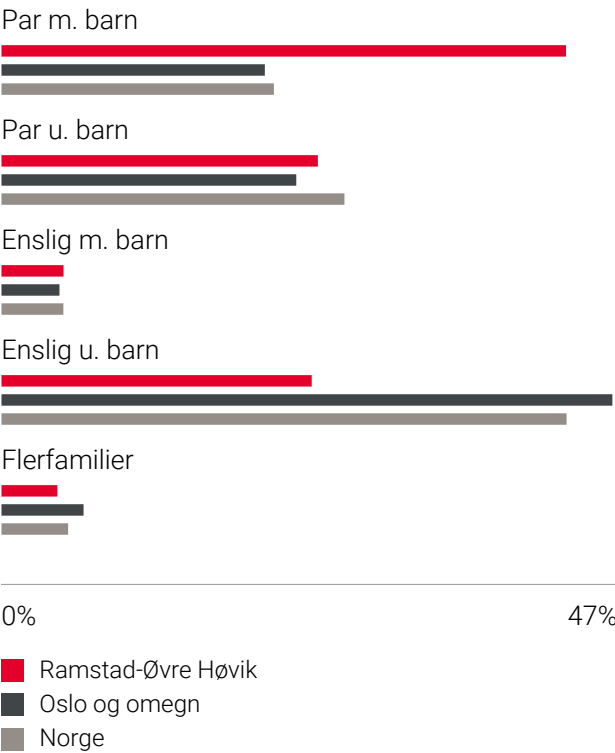
Varer/Tjenester

	Bekkestua Senter	4 min	
	Boots apotek Høvik	17 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



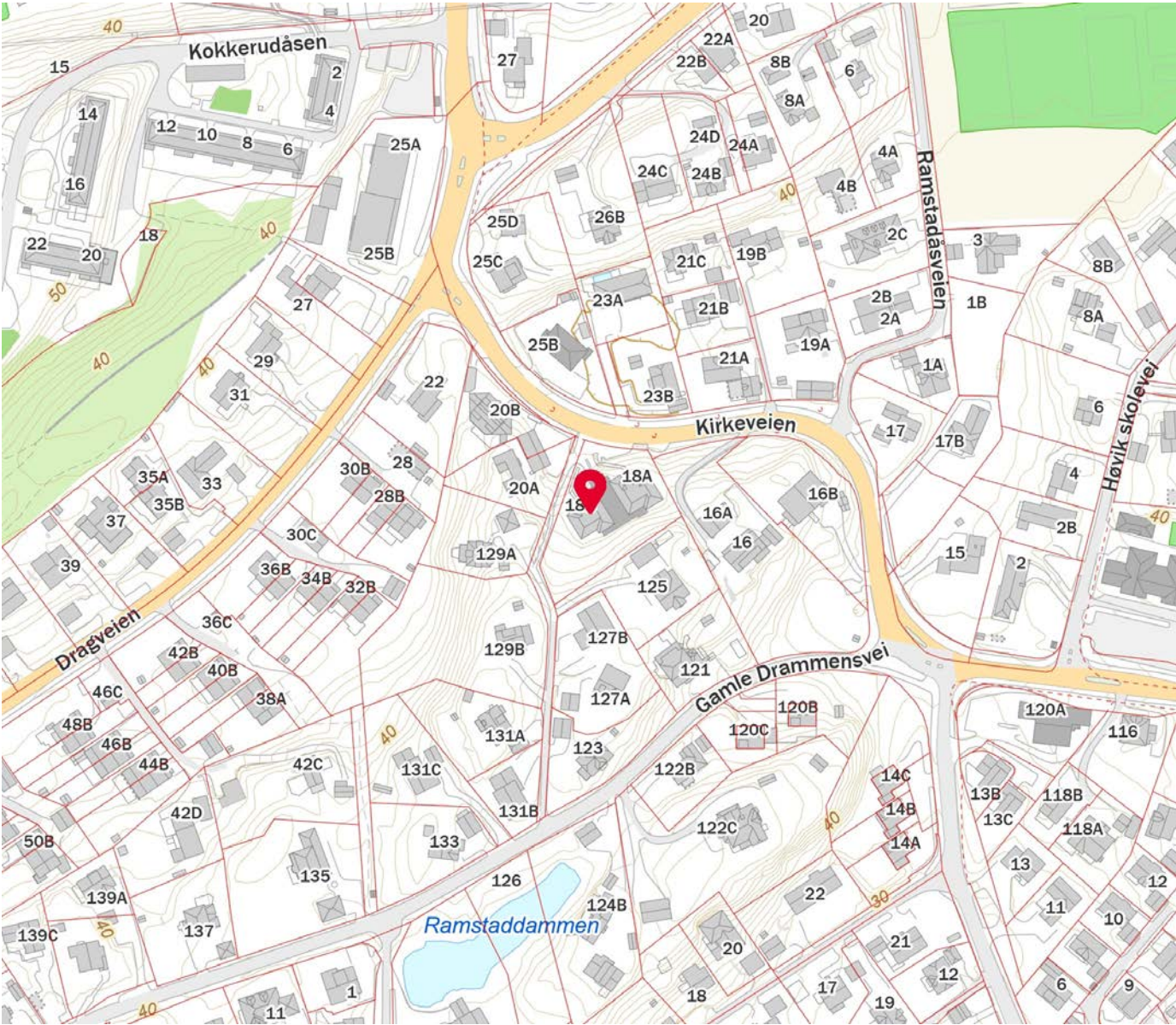
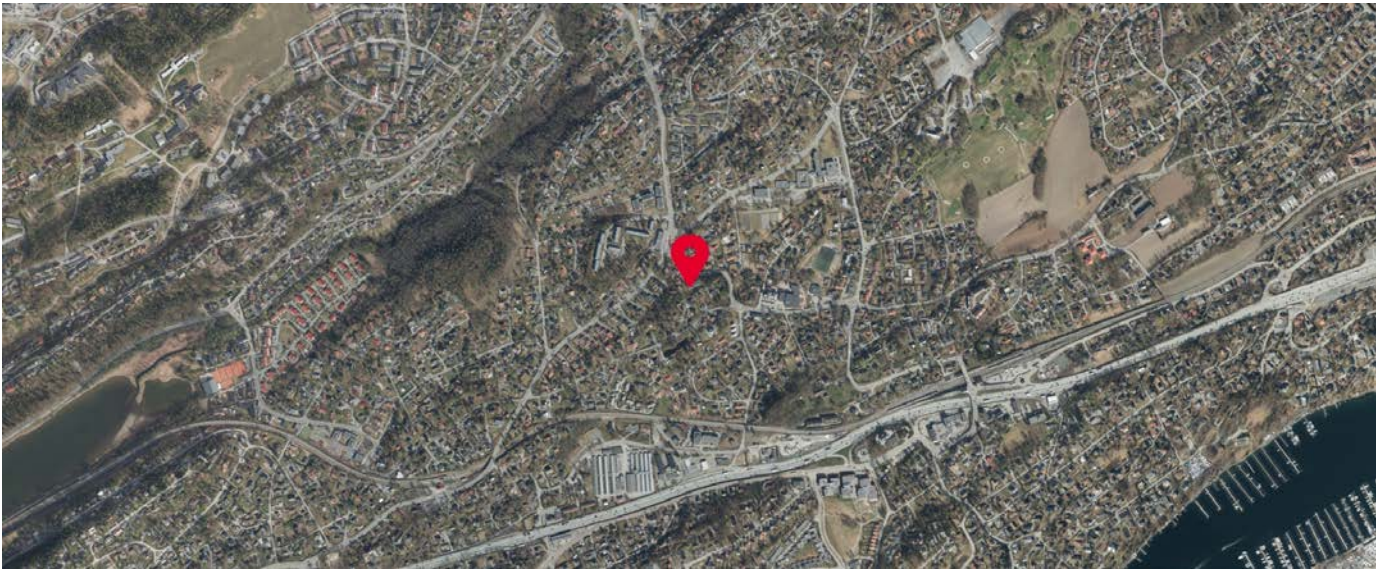
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eieendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kirkeveien 18B
1363 HØVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Asker og Bærum
Saksbehandler: Guttorm B. Olsen

Oppdragsnummer: 1103230020

Telefon: 918 98 488
E-post: guttorm.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon