

aktiv.
Tar deg videre

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.

Baarsrudveien 2, 3478 Nærnes
Leilighet



Planløsningen er ikke i målestokk. Trål kan ikke betraktes som etiske. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 9 000,-
Omkostn.: Kr 151 210,-
Total ink omk.: Kr 6 150 210,-
Felleskostn.: Kr 3 185,-
Selger: Bjørn Knutsen
Hilde Enerud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total: 85/90 m²
Tomtstr.: 7100.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 243, bnr. 532
Snr. 6

Oppdragsnr.: 1110240172

Tiltalende, sjønær penthouseleilighet med panoramautsikt over Oslofjorden.

Lekker toppleilighet med panoramautsikt over Oslofjorden, i idyllisk beliggende på Nærnes i Asker. Gjennomgående leilighet med store vindusflater, meget gode lysforhold, god takhøyde og luftig romfølelse. To solrike balkonger. Leiligheten har en sjønær beliggenhet med kort gange til fine badestrender og vakker natur. Kort vei til butikk og buss til Oslo, i tillegg til hurtigbåt til Oslo fra Slemmestad brygge.

- Høy standard
- Store vindusflater og meget gode lysforhold
- To flotte soverom
- Stue med gasspeis
- Moderne kjøkken
- Innvendig bod + sportsbod
- To garasjeplasser (selger har kjøpt 1 ekstra plass)
- Møblerbart gulvareal på 101 kvm.
- Heis i bygget
- Kort gange til fine badestrender/morgenbad
- Sørlandsidyll ved Kyststien i Asker
- Gangavstand til nærbutikk



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	50
Energiattest	80
Nabolagsprofil	80
Forbrukerinformasjon	151
Budskjema	152





Leiligheten har adkomst fra et pent opparbeidet gårdstun via sameiets inngangsparti.

Entré / gang





Stue og kjøkken











Fra stue/kjøkken er det utgang til en solrik balkong med plass for sittegruppe.



Bad og wc





Romslig, helfiset bad med varmekabler i gulv, skråtak og god takhøyde.



Badet er i tillegg innredet med vegghengt toalett, høyskap og badekar med regnfallsdusj.







Sameiet har en flott beliggenhet på Nærnes, Oslofjordens sørlandsidyll.



Høydefoto av området.



Mange av innbyggerne på Nærnes jobber i Oslo-området, og det er gode kommunikasjonsmuligheter med buss



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**



Det er kort gangavstand til Ellefstranda med kveldssol, hvit sandstrand og liten gresslette for lek og soling.



B20 Aker brygge via Vollen

* Gangavstand til stoppested Walking distance to stop

T-bane Metro ■ Trikk Tram ■ Bybuss City bus ■ Regionbuss Region bus ■ Båt Boat ■ Tog Train

Aker brygge
Sløemestad
Vollen
Aker brygge 12*

-28	0	10	35	min
1	3V	2V	1	

Dag	Timer	Minutter	Dag	Timer	Minutter	Dag	Timer	Minutter
Day	Hours	Minutes	Day	Hours	Minutes	Day	Hours	Minutes
Man-Fre Mon-Fri	06	05*	Lørdag Saturday	Ingen avganger. No service.		Søndag Sunday	Ingen avganger. No service.	
	07	10*						
	08	15*						

Merknader Notes:
* : Avgangen innstilles i romjula, påskeuka og perioden 02.07.2018 - 05.08.2018.

Billetsalg Ticket agents:
? · Del · O · U · X · NARVESEN · RuterBillett

Informasjon Information: ruter.no, (+47) 22 05 70 70

Sløemestad
Kjøres av Norted
Gjelder fra 08.04.2018

Ruter#

B20 Aker brygge

* Gangavstand til stoppested Walking distance to stop

T-bane Metro ■ Trikk Tram ■ Bybuss City bus ■ Regionbuss Region bus ■ Båt Boat ■ Tog Train

Aker brygge
Vollen
Sløemestad
Aker brygge 12*

-22	-7	0	31	min
1	2V	3V	1	

Dag	Timer	Minutter	Dag	Timer	Minutter	Dag	Timer	Minutter
Day	Hours	Minutes	Day	Hours	Minutes	Day	Hours	Minutes
Man-Fre Mon-Fri	15	45*	Lørdag Saturday	Ingen avganger. No service.		Søndag Sunday	Ingen avganger. No service.	
	16	55*						

Merknader Notes:
* : Avgangen innstilles i romjula, påskeuka og perioden 02.07.2018 - 05.08.2018.

Billetsalg Ticket agents:
? · Del · O · U · X · NARVESEN · RuterBillett

Informasjon Information: ruter.no, (+47) 22 05 70 70

Sløemestad
Kjøres av Norted
Gjelder fra 08.04.2018

Ruter#

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod i underetasje3. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, bad/vaskerom, toalettrom, to

soverom stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

- Det er to separate parkeringsplasser i felles garasjeanlegg

- Det er tilknyttet en sportsbod i felles anlegg i underetasje på ca. 5 kvm.

- Det er felles sykkelbod i tilknytning til garasjeanlegget

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Det er en innvendig bod på ca. 6 kvm. gulvareal (Ikke målbart areal ihht målereglene), men fungerer godt til lagring

- Totalt gulvareal er målt til 101 kvm. (BRA 85 kvm. + ALH (areal lav høyde) 16 kvm. = GUA (gulvareal) 101 kvm.)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7100.9 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles eiet tomt. Fellesområdene er pent opparbeidet med plen, trær, beplantning og sittegrupper.

Beliggenhet

Baarsrudveien 2 har en idyllisk og solrik beliggenhet på Nærnes, Oslofjordens sørlandsidyll. Leiligheten har en flott, tilbaketrukket beliggenhet i byggets toppetasje med panorama utsikt over Oslofjorden. Sameiet er pent opparbeidet, omkranset av flotte grøntområder. Sjønært og naturskjønt med umiddelbar nærhet til marka, kyststier og Oslofjorden. På Nærnes er livskvaliteten høy med en atmosfære preget av feriemodus. Det er kun få minutters gange ned til sjøen med flere fine badeplasser. Få feriefølelsen hver dag og start dagen med et morgenbad før kaffe i solen på en av leilighetens uteplasser.

Det er ca. 10 minutters gange til Nærnes båtforening med badebrygge, gjestebrygge og muligheter for å søke båtplass. Perfekt for både morgen- og kveldsbad. Her prioriteres for øvrig Nærnes-beboere leieplass. Det er også kort gangavstand til en av Oslofjordens flotteste strender, Ellefstranda. Ellefstranda ligger ytterst på Nærnestangen med kveldssol, hvit sandstrand, stupebrett og en liten gresslette for lek og soling. Fra bukten går det trivelige turstier innover i marka. Her finner du idylliske partier ved flere av de gamle isdammene. Er vinterværet kaldt og snøfattig, er isdammen gode skøytebaner. Kyststien går bl.a. opp i Bårsrudmarka med flotte utsiktspunkter, og derfra videre ned mot Ramton. Bårsrudtjernet er et

populært turmål, en kjent og velbrukt sydvendt rasteplass for alle som kommer skogsveien opp fra Nærnes. Et fint sted fotturer på sommerstid og skimuligheter på vinterstid.

Mange av innbyggerne på Nærnes jobber i Oslo-området, og det er gode kommunikasjonsmuligheter med både buss og hurtigbåt. Bussholdeplass med bussforbindelse til Oslo hver time ligger kun ca. 200 meter fra eiendommen, og i rushtiden går det hurtigbåt fra Slemmestad sentrum til Aker Brygge. Det er ca. 600 meter til dagligvarebutikken Joker som er søndagsåpen med post i butikk. Området sokner til Nærnes barneskole og Slemmestad ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Nærnes Fus barnehage, Nærnes kystbarnehage og Morbergtoppen Fus barnehage. Ved seilforeningen har de åpnet badstue med tilhørende garderobe og servering av kaffe og croissanter. Det er kun en kort kjøretur på ca. fem minutter til nye Rortunet kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker, flere spisesteder, vinmonopol, frisør og SATS.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget er opprinnelig oppført som et næringsbygg i 1987, hvorav bygget ble ombygd og bruksendret til boligbygg i 2008. Leiligheten ligger i 3 etasje, i et bygg med 3 etasjer + 1 plan under bakkenivå. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og liggende trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong. Heis i bygget. For ytterligere informasjon om byggemåte, se vedlagt Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag fra selgers egenerklærings skjema med kommentarer:

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

- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Montering av nytt badekar

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

- Svar: Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Bytte av ventiler og pakninger i vask kjøkken og bad samt bytte av noen grenrør i plast under vaskene

- Arbeid: utført av BK Rør AS

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Lekkasje fra tak i 2019. Sameiet besørget reparasjon ved Kaph Entreprenør AS.

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

- Svar: Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Reparasjon av tak pga lekkasje

- Arbeid utført av: Kaph Entreprenør AS i 2019

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Sameiet har tatt opp lån på ca. NOK 0.3mill og diskuterer ytterligere lån på NOK 0.2mill for vedlikehold. Størrelse ikke besluttet enda.

Tilleggskommentar:

Trekk fra noen vinduer og terrassedører. Sameiet er informert.

Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten har en spennende planløsning og inneholder følgende:

Entré, bad/vaskerom, toalettrom, to soverom stue og kjøkken. Fra et av soverommene er det adkomst til en praktisk bod. Boden har ikke målbart areal grunnet skråtak.

Til leiligheten medfølger to seksjonerte garasjeplasser og sportsbod.

Standard

Entré og gang:

Leiligheten har adkomst fra et pent opparbeidet gårdstun via sameiets inngangsparti. Det er heis fra garasjeplan og opp til 2. plan. Derfra er det trapp opp til leilighetens inngangsparti. Entré med flislagt gulv, varmekabler og skyvedørgarderobe med speilfronter. Romslig gang med god takhøyde, parkettgulv og downlightsbelysning. I gangen er det plass til å innrede med for eksempel garderobeløsning eller en liten sittegruppe.

Stue:

Leiligheten har en spennende planløsning med luftige rom, god takhøyde og store vindusflater som sikrer svært gode lysforhold og fin romfølelse. Skråtak med synlige takbjelker og takvindu gir leiligheten et sjarmerende preg. Stue og kjøkken er selve hjertet i leiligheten og sammen utgjør de et sosialt og fint allrom. Stuen har parkettgulv, malte tak- og veggoverflater, samt downlightsbelysning. Stemningsfull gasspeis og spektakulær utsikt. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, godstol og stort spisebord.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en solrik balkong med panorama utsikt. Her bor man høyt og fritt uten gjenboere. Balkongen har plass for en sittegruppe og utgjør en fin forlengelse av rommet. Perfekt sted å nyte frokosten med en kopp kaffe. Fra balkongen har man storslått utsikt over nærområdet, Oslofjorden og store deler av Oslo.

Kjøkken:

Moderne kjøkken med hvite, slette fronter og benkeplate i tre med dobbel oppvaskkum. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. God takhøyde og fine lysforhold. Oppvaskmaskin, komfyr med keramisk koketopp og kombinert kjøl-/fryseskap er integrert og medfølger.

Bad og wc:

Romslig, helfiset bad med varmekabler i gulv, skråtak og god takhøyde. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er innredet med vegghengt toalett og badekar med regnfallsdusj. Stor, moderne baderomsinnredning med to servanter, meget gode oppbevaringsmuligheter og lysspeil. Tilhørende

høyskap med ekstra oppbevaringsplass. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Toalettrom med flislagt gulv og fliser på deler av vegg. Rommet har varmekabler i gulv og downlights i himling. Rommet er innredet med toalett og baderomsinnredning med speilskap.

Soverom:

Leiligheten har en god planløsning med inneholder to store soverom. Begge soverommene er luftige med god takhøyde, og får rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Alle vinduene på soverommene har lys/- solskjerming i form av rullgardiner og vinduer mot nord har lydreduserende glass. Begge soverommene Skråtak med synlige trebjelker. Hovedsoverommet har direkte adkomst til praktisk bod og utgang til solrik balkong som vender ut mot marka og sameiets fellesareal. Leilighetens 2. soverom har takvinduer og rikelig med oppbevaringsmuligheter i stor garderobeløsning.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:
- Velges da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Vurderes med tanke på alder og slitasje.
- Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
- Manglende dokumentasjon på membran
- Alder og slitasje

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Vurderes med tanke på "skade" i overflate på skuffefront

3.1 Andre rom

- Settes på bakgrunn av hakk i parkett. samt farge-/strukturforskjell på gulv i stue.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Settes på bakgrunn av slitasje og tørkesprekker.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Settes på bakgrunn av manglende lekkasjespalte under innebygget sistene

6.2 Varmtvannsbereder

- Settes da forventet levetid er oppnådd/nærmer seg

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

- Settes på bakgrunn av løs jording i sluk. (Bør kontrolleres)

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold har fått TG3

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten selges med to tinglyste garasjeplasser. For øvrig er det rikelig med ekstraplasser og gjesteparkering på området.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad og wc
- Gasspeis (sameiet har ansvar for vedlikehold og service av gasspeiser)

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 10.976

kwt/år. Dette basert på estimat fra Smart Energi.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 3 651

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Vann-og avløpsgebyr faktureres eier direkte fra Asker kommune. Renovasjonsgebyr betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Info eiendomsskatt

Det er pr. dd. ikke Eiendomsskatt i Asker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 753 413

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 862 968

Formuesverdi sekundær år

2022

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

80/3329

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 2190,-
Lån: 496,-
Altibox: 499,-

I posten "felleskostnader" inngår bl.a. renovasjon, forretningsfører, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold og kabel-TV/ bredbånd.

Gassforbruk til peis faktureres årlig etter målerstand, og faktureres separat utenom opplyste felleskostnader. Selger opplyser at andel gassforbruk er ca. kr. 6000,- pr år.

Selger opplyser at det fra styret er varslet en økning i sameiets lån på fra kr. 200 000 - kr. 500 000 pga. ønsket vedlikehold. Størrelse er usikker, men vil sannsynlig bli behandlet på årsmøtet i 2024. Grunnet generell inflasjon vurderes også en 10% økning i fellesutgifter (antatt på årsmøtet).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3185

Andel Fellesgjeld

Kr 9 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: * OBOS02-98208082396

Restsaldo: kr. 8409,-

Kapitalkostnader: kr. 496,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024.

Andel fellesformue

Kr 6 536

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bv2

Organisasjonsnummer

993730572

Om sameiet

Sameiet BV2 (heretter sameiet) omfatter gnr 243, bnr 532 i Asker kommune med påstående bygninger. Sameiet består av 31 boligseksjoner og 1

næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsareal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: * OBOS02-98208082396

Type: A

Restsaldo: kr. 260.613,-

Restløpetid: 1 år 7 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (05.03.24): 7,60 %

OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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. Husdyr skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 243, bruksnummer 532, seksjonsnummer 6 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/243/532/6:

14.05.2008 - Dokumentnr: 384949 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/3329

16.08.2018 - Dokumentnr: 1145201 -

Reseksjonering

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/3329

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Alle servitutt er innhentet og kan fås på forespørsel til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest datert 07.05.2008 for leilighetsdelen av bygget. Ferdigattesten omhandler Fasadeendring, vesentlig endring / reparasjon av tiltak. Gjelder kun leilighetsdelen av bygget, 2 øverste ets.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2008.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Utleie skal forelegges styret til orientering med leietakers navn, telefonnummer og e-post.

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 nøye, 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 overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

5 990 000 Prisantydning

9 000 Andel av fellesgjeld

5 999 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

149 970 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

151 210 Omkostninger totalt
161 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
164 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 150 210 Totalpris. inkl. omkostninger
6 160 610 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
6 163 410 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 210

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.

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 deknings salg 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,- oppgjørshonorar kr. 7 500,- og visninger kr. 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom

Leilighet
Baarsrudveien 2
3478 Nærnesnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/04/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 20 000 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

28.12.2024

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:243, Bnr: 532

Hjemmelshaver: Hilde Enerud og Bjørn Knutsen

Seksjonsnummer: 6

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 1985/2007

Tomt: Felles 7100 m²

Kommune: Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Befaringsdato: 09.04.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: Kommunal

Avløp: Kommunal

Adkomst: Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles grøntarealer. Asfaltert adkomst. Nærhet til skole, idrettsanlegg, sjøen og marka.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 3 etg. i et bygg med 3 etasjer + 1 plan under bakkenivå. Det er heis fra garsjeanlegg under bakkeplan opp til 2.etg. Leiligheten har felles inngang med 1 nabo via spindeltrapp opp til 3.etg. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og liggende trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Den fremstår godt vedlikeholdt og i normalt god stand på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gasspeis (sameiet har ansvar for vedlikehold og service av gasspeiser)
Varmekabler på bad og WC

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud og Asker kommune. Egenerklæring er fremlagt. Ferdigattest leiligheter.
Samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte plater, fliser på bad og delvis flis på WC
HIMLING: Malte slette plater, synlige dragere i himling. Enkelte himlinger med downlights
GULV: Fliser i entrè, bad og WC. Øvrige rom med parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Økonomiske opplysninger om leiligheten fra forretningsfører:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.895,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 1.900,-
Lån 496,-
Altibox 499,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etg	85			11	85	
Sportsbod u.etg		5				
SUM BYGNING	85	5		11	85	
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom stue og kjøkken

BRA-e:

Sportsbod i felles anlegg i u.etg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollert i ArchiCAD 26.
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

- Det er 2 separate parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.
- Det er tilknyttet en sportsbod i felles anlegg i u.etg på ca.5m2
- Det er felles sykkelbod i tilknytning til garasjeanlegg

Det er en innvendig bod på ca.6 m2 gulvareal.(Ikke målbart areal ihht måleregler,) men fungerer godt til lagring

Totalt gulvareal er målt til 101 m2.

(BRA 85 m2 + ALH (areal lav høyde) 16m2 = GUA (gulvareal) 101 m2)

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Enkelte overflater er malt/pusset opp i nyere tid. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste i stue 10 mm.

*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var gråvær og ca. +5 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hilde Enerud og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

12/04/2024



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad fra byggeår.
 Flislagte vegger og malte plater i himling
 140 cm høyglans innredning med 2 vasker, ett greps armatur
 Høyskap på vegg
 Speil med lys over vask
 Opplegg vaskemaskin
 Frittstående badekar med svingbar glassvegg. (Dusj i badekar)
 Vegghengt WC

Merknader: Godt vedlikeholdt bad med normal slitasje ihht alder.

- Det er hull (tettet med silikon) etter tidligere dusjvegg på bad
- Det er påvist noe fuktsvelling i listverk rindt dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Velges da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel er 31 mm. Svakt fall mot sluk på hovedgulv. Lokalt godt fall rundt sluk. Fall er tilfredsstillende etter datidens krav til fall.

-Det er påvist bom (hulrom) under flis på gulv.

*I følge tidligere eiers egenerklæringsskjema så er det lagt nye gulvfliser i 2016, oppå eldre fliser. Membran er ikke fornyet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Løs jording til slukrist

-Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke funnet tegn til fukt.

-Løs jording i sluk

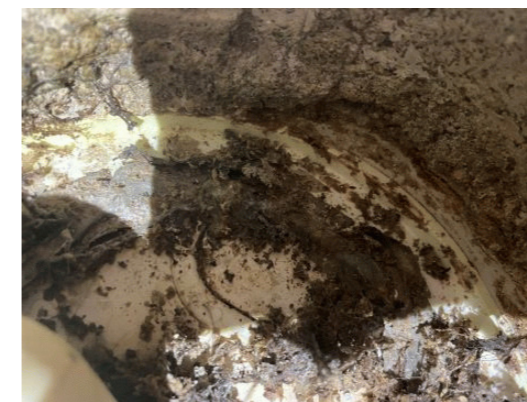
*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskifting av membran er 20 år.

TG 2:

Manglende dokumentasjon på membran

Alder og slitasje

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

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

Kjøkkenet med slette fronter i hvit høyglans
 Benkeplate i tre
 Keramisk platetopp
 Integreert oppvaskmaskin, komfyr og kombi kjøl-/fryseskap

Merknader: Godt vedlikeholdt kjøkken med normal slitasje
 -Skade i overflate på 1 skuffefront.

TG 2:
 Vurderes med tanke på "skade" i overflate på skuffefront



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår godt vedlikeholdt og har normal bruksslitasje. Malte flater på vegg og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Det er påvist farge-/strukturforskjell i gulv i stue samt mindre hakk i parkett ved WC. (Farge-/strukturforskjell kommer av at vegg til soverom er flyttet.) Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2:
 Settes på bakgrunn av hakk i parkett, samt farge-/strukturforskjell på gulv i stue.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

10/14

www.bmtf.no

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

Vinduer med karmen i tre og isolerglass fra byggeår. Vinduer mot NORD har lydreduserende glass. (35db)
 2 balkongdører med glass i stue og på soverom.
 1 stk tett ytterdør

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
 -Noe justering av dører og vinduer bør foretas for god funksjon.
 Ellers normal slitasje ihht alder

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:
 Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger mot NORD og SØR i metallkonstruksjon, toppdekke med terrassebord av tre. Rekkverk i aluminium med topprekke i tre.

Merknader: Værslitte terrassebord og topprekker med behov for vedlikehold.
 Rekkverk målt til 108 cm er ihht forskrifter.

TG 2:
 Settes på bakgrunn av slitasje og tørkesprekker.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i plast. Avløpsrør og sluk i plast.

©mstr.no

11/14

www.bmtf.no

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran i fordelerskap på bod. Testet OK

*Hjemmelshaver opplyser at hun ikke har problemer med vann-/avløps installasjoner. Avløpsrør til kjøkken og bad er nylig skiftet ut av ansvarlig foretak.

-Det mangler lekkasjespalte under innebygget sistene.

Det er anbefalt å montere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil i rom uten sluk med vanninstallasjoner. I dette tilfelle WC og kjøkken.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS

Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende lekkasjespalte under innebygget sistene

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder plassert på bod. Det er montert rør fra sikkerhetsventil gjennom vegg inn på bad. Det er montert lekkasjesikring i form av sensor med automatisk stoppventil rundt bereder.

Merknader: -Ingen synlige tegn til lekkasjer.

Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd/nærmer seg



TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Sentralavtrekk via ventilator plassert på kjøkken. Avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken. Ventilert i vegg og spalteventil i enkelte vinduer.

Merknader: Boligen fremstår godt ventilert på befaringdagen. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult i vegger og tak.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet. (Baderomsgulv var temperert på befaringdagen)

-Downlights er ikke demontert for kontroll

-Løs jording i sluk. Dette kan i enkelte tilfelle medføre fare. Bør kontrolleres av autorisert foretak for å evt. avkrefte faremoment.

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

TG 2:

Settes på bakgrunn av løs jording i sluk. (Bør kontrolleres)

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

-Det er ikke fremlagt tegninger. Bygget var opprinnelig et næringsbygg som er seksjonert i etterkant.
 -Ferdigattest for leilighetsdelen av bygget er datert 07.05.2008
 -Hjemmelshaver opplyser at det var taklekkasje i 2019. Dette ble utbedret i regi av sameiet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
 .Velges da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (Kan likevel ha flere år med god funksjon)
- 1.1.2 Bad Overflate gulv
 Vurderes med tanke på alder og slitasje
 Bom under flis (avvik ihht NS 3600:2018)
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
 .Manglende dokumentasjon på membran
 Alder og slitasje
- 2.1 Kjøkken Kjøkken
 Vurderes med tanke på "skade" i overflate på skuffefront
- 3.1 Andre rom
 Settes på bakgrunn av hakk i parkett. samt farge-/strukturforskjell på gulv i stue.
- 4.1 Vinduer og ytterdører
 Settes på bakgrunn av alder og slitasje.
- 5.1 Balkonger, verandaer og lignende
 Settes på bakgrunn av slitasje og tørkesprekker.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
 Settes på bakgrunn av manglende lekkasjespalte under innebygget sistene
- 6.2 Varmtvannsbereder
 Settes da forventet levetid er oppnådd/nærmer seg
- 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
 Settes på bakgrunn av løs jording i sluk. (Bør kontrolleres)

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240172	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Enerud	Bjørn Knutsen
Gateadresse	
Baarsrudveien 2	
Poststed	Postnr
NÆRSNES	3478
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89556840

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HE, BK

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja

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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
 Beskrivelse

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 skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

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

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/boligselskap:

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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Det var trekk fra noen vinduer og terrassedører. Sameiet ble informert i 2024 og har foretatt reparasjon.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Enerud	32b89babdfe0738d90e15e57bc01521dee8e3ac1	30.09.2024 12:01:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Knutsen	57f253d5a6d799821fb644e4b68d3696dc735b31	30.09.2024 12:04:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240172

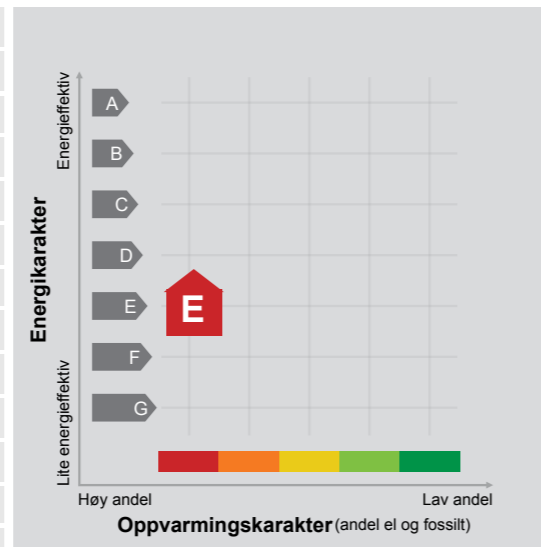
Document reference: 1110240172

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Baarsrudveien 2
Postnummer	3478
Sted	NÆRSNES
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	532
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8058806
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	acdfef43-0d33-4cd6-a086-4d625ab3eeb6
Dato	16.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Bruk varmtvann fornuftig

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Baarsrudveien 2
Postnummer: 3478
Sted: NÆRSNES
Kommune: Asker
Bolignummer: H0303
Dato: 16.03.2024 15:32:02
Energimerkenummer: acdfef43-0d33-4cd6-a086-4d625ab3eeb6

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 243
Bruksnummer: 532
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 8058806

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Eie Asker
v/Lene Solem
Asker, 1372 ASKER
E-post: LSO@EIE.NO

7668085

5918/6 05.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.03.2024.

Boligselskap: 5918, Sameiet Bv2
Organisasjonsnr: 993.730.572
Eier: Bjørn Knutsen Hilde Enerud
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 6
Adresse: Baarsrudveien 2 B, 3478 NÆRSNES
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 Sparebank 1 Skadeforsikri - polise nummer .
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (05.03.24)
* OBOS02-98208082396 A		260.613,-	1 år 7 md.	12		Flyt	7,60%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.895,- pr. md.

Herav:
Felleskostnader 1.900,-
Lån 496,-
Altibox 499,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	26,-	268,-	6.536,-	9.716,-

Ajourført pr. 22.03.21

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208082396	8.409,-	496,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Marit Olsen, tlf: 33 30 94 47, e-post: marit.olsen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligseksjonens styreleder Monika Korsbøen, e-post: mmkorsbo@online.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 5.525,- inkl. mva.

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

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- 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 viderefremmes 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 Sameiet BV2**§ 1****Eiendommen – formål**

Sameiet BV2 (heretter sameiet) omfatter gnr 243, bnr 532 i Asker kommune med påstående bygninger.

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

§ 2**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsareal. Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

§ 3**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal 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. Eierseksjonsloven § 25.

§ 4**Rett til bruk**

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

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

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

Utomhusareal til bruk for seksjoner i 1. plan legges som tilleggsdel til den enkelte seksjon og utgjør maksimalt den enkelte boligs bredde og 5 meter ut fra husveggen. Seksjonene vil ha det fulle og hele vedlikeholdsansvar for dette arealet. Øvrige utomhusarealer er å anse som fellesarealer.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, kan bare gjennomføres etter godkjenning av styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næringsseksjonen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

§ 7

Felleskostnader og garasjekostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter den enkelte seksjons areal i m² BRA men eksklusive balkonger og terrasser og tilleggsdeler knyttet til garasjeplasser og boder med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til garasjedelen av underetasjen dekkes alene av de seksjoner som disponerer garasjeplasser i anlegget. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkeltast eller lignende for adkomst til p-anlegget. Kostnadene fordeles pr parkeringsplass som disponeres av den enkelte seksjon.

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

Lading av el-bil vil bli belastet eieren av garasjeplassen 2 ganger årlig.

Det blir avlesing pr. 1.7. og 31.12 og faktureres til en gjennomsnittspris av BV2s regninger for strøm i perioden.

El-biler skal kun lades via godkjente el-billadere. Før installasjon av ladebokser skal styret kontaktes.

Lading av el-sykler og el-sparkesykler er forbudt i sykkelbod og andre fellesområder.

Det er kun sameiets seksjonseiere som kan eie én eller flere p-plasser i fellesgarasjen. Det er heller ikke tillatt å selge, leie ut eller låne garasjeplass til andre enn sameiets egne beboere.

Det er ikke tillatt å langtidsparkere kjøretøy, tilhengere, campingvogner, bobiler eller båter på parkeringsplassen ute. Med dette menes vinterparkering/lagring eller parkering/lagring av ovennevnte og mer enn en periode på to måneder ellers i året.

På egen eller andres garasjeplass må det ikke hensettes tilhengere som benyttes til lagring.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra vannlås/sluk og fram til sameiets felles/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, terrasser og lignende.

Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle vært utført av den forrige eieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Sameiets vedlikeholdsplikt innbefatter snørydding, strøing og rengjøring av parkeringsplass og adkomst til eiendommen forøvrig.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

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, jfr. 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 tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer med opptil tre varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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 noe 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 i dets navn.

§ 13

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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 to sameiere som til sammen har minst en tiendedel 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne en stemmerett pr. seksjon uavhengig av eierbrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses 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 om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemning regnes flertall etter sameiernes stemmerett.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 15**Forretningsfører**

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

§ 16**Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17**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.

§ 18**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.

§ 19**Generelle plikter**

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

--- 000 ---

Trivsels-/ordensregler for Sameiet BV2

Vedtatt på generalforsamling 5. april 2017

Endret i styremøte 24. mai 2018.

(iht ny eierseksjonslov fra 1. januar 2018.)

1. INNLEDNING

Trivselsreglene er utarbeidet for vårt felles beste.
Hvis disse følges, vil vi alle nyte godt av et godt nabofellesskap.

- 1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører, port til garasjeanlegget og diverse boder).
- 2.2. Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Utvis hensyn til dine naboer ute på balkong og terrasse.
- 2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Det henstilles at man bruker leilighetens utgangsdør slik at hekk og uteareal skånes.
- 2.4. Vask av bil er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.5. Uønsket reklame og post skal kastes i papircontainer.

- 2.6. Møbler eller andre former for private gjenstander skal ikke henses i ganger, trapper o.l. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.7. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnyttefordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER OG MARKTERRASSER

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. skal henges på innsiden av rekkverk og må festes forsvarlig.
- 3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger og terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger og terrasser eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede på gårdstunet.
- 3.3. Det er tillatt å grille på terrasser og balkonger med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens eller terrassens utseende herunder brystvern, balkonggjerder eller markiser uten styrets godkjenning. Markiser skal ha fargekode 926 og parasoller skal være i gråtone.
- 3.5. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong og terrasse er ikke tillatt.
- 3.6. Sluk på terrasse skal til enhver tid holdes rene og fri for blader, is, snø og annet.

4. RO OG ORDEN

- 4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger og terrasser kan forstyrre beboerne.
- 4.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles høy musikk med dører eller vinduer åpne.

- 4.3. Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.
- 4.4. Av hensyn til trappevask og generell ankomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander (f.eks. dørmatter) stående i gangene (jf. punkt 2.6 om Fellesarealer).
- 4.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. (Se pkt. 2.3)
- 4.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00-21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00-16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider bør det informeres om dette i god tid.
- 4.7. Husdyr er tillatt, men klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

5. SKILT OG OPPSLAG

- 5.1. Ringetablå skal være ensartet. Ta kontakt med styret for merking av tablået. Postkasseskilt skal være ensartet. Kontakt styret hvis tvil om riktig format.
- 5.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

6. ANTENNE

- 6.1. Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 6.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/paraboler utenfor leilighetene.

7. AVFALL

- 7.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containere merket med «Restavfall» i søppelboden. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt i området.
- 7.2. Papiravfall: Papp/papiravfall skal kastes i containere merket med «Papir/papp» i søppelboden. Husk at pappesker/kartonger skal kastes flatt, tråkkes eller brettes sammen.

- 7.3. Plastavfall: Skal kastes i containere merket med «Plast» i søppelboden. Isopor skal ikke kastes sammen med plast, men som restavfall.
- 7.4. Matavfall: Skal kastes i containere merket med «Matavfall» i søppelboden. Husk bruk bioposer. Renovatøren deler ut disse.
- 7.5. Glass og metall: Skal kastes i containere merket dette i søppelboden. Keramikk og stentøy skal ikke kastes i glasscontainer, men leveres på gjenvinningsstasjonen.,
- 7.6. Øvrig avfall: Skal bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8. BOD

- 8.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 8.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg. Dette kan fjernes uten forvarsel. Ved kortvarig lagring skal det settes lapp på med hvem sitt dette er, samt dato når det ble satt der.
- 8.3. Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9. SYKLER

- 9.1. Sykler skal plasseres i utvendig sykkelstativ eller i sykkelboden i garasjen. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf. Punkt 2.6 om fellesarealer).

10. GARASJE OG PARKERING

- 10.1. Det er kun tillatt med parkering i garasjeanlegget for de med anvist plass. . Det er ikke tillatt å bruke innvendig p-plass til noen form for lagring/oppbevaring på grunn av brannfare.
- 10.2. Parkering utenfor garasjen skal kun foregå på skiltet P-plass område. Det er ikke tillatt å parkere i rundkjøringen, foran inngangsdører eller på gressplenen.

- 10.3. Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel for eiers bekostning.
- 10.4. Hver enhet disponerer egen/egne plass(er) i garasjen og én p-plass på felles parkeringsplass. Øvrige kjøretøy må parkeres på andre plasser utenfor området.

11. TRYGGHET

- 11.1. For beboernes egen sikkerhet skal inngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 11.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporten eller via inngangsdørene.

12. MELDEPLIKT

- 12.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

13. UMLEIE

- 13.1. Utleie skal forelegges styret til orientering med leietakers navn, telefonnummer og e-post.
Eieren er ansvarlig ovenfor sameiet for skader, ulemper og økonomiske forpliktelser.
Det er opp til sameieren å treffe de nødvendige avtaler med leietaker, slik at disse blir overholdt og at leieren blir satt inn i husordensreglene.

14. ENDRINGER

- 14.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

15. SANKSJONER

- 15.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende.
- 15.2. Dersom ordensreglene brytes, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med

husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

Sameiet BV2
Baarsrudveien 2, 3478 Nærsnes
Organisasjonsnummer 993730572

Protokoll fra årsmøte

Sted: Nærsnes Grendehus, Sundbyveien 5, 3478 Nærsnes

Møtedato 19.06.2023

Styreleder Joakim Volden Klepaker ønsket følgende deltakere velkommen til årsmøtet:

Leil H0101: Fjell, Eirik
Leil H0102: Hild Ingrid Bryn
Leil H0103: Kristin Sveum
Leil H0104: Hilde og Petter Gelert
Leil H0105: Eva og Steinar johansen
Leil H0106: Ingrid Lien
Leil H0107: Trond Røstgård og Lene Moxnes
Leil H0109: Monika Korsbøen
Leil H0111: Vibeke Gravidal
Leil H0112: Charlotte Andresen
Leil H0114: Kristin Lone

Leil H0201: Kari og Tom Andresen
Leil H0203: Mari Linna
Leil H0204: Randi Nyhus
Leil H0205: Magne Per og Ingebjørg Andreassen
Leil H0207: Gunnar Fjell

Leil H0303: Bjørn Knutsen
Leil H0306: Anett M Davies

Leil H0202: Atle Ween, Fullmakt Tom Andresen
Leil H0206: Inger Haugan, Fullmakt Espen Haugan
Leil H0208: Helene Holte Gabrielsen og Rein Gabrielsen, Fullmakt Ingrid Lien
Leil H0304: Tom G Bergman, Fullmakt Tom Andresen

Sak 1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Joakim Volden Klepaker

Vedtak: Godkjent

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Forslag til vedtak: Som fører av protokoll ble Ingrid Lien foreslått.

Som protokollvitner ble Espen Haugan og Kari Andresen foreslått.

Vedtak: Godkjent

Sak 4 Godkjenning av møteinnkalling

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Godkjent

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat overføres til egenkapital)

Vedtak: Godkjent

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-.

Stemmer for: 19

Stemmer mot: 3

Vedtak: Godkjent

Sak 7 Valg av styreleder

Innstilling: Styret innstiller Monika Mevik Korsbøen til verv som styreleder

Vedtak: Godkjent

Sak 8 Brannsikring og øvrig vedlikehold

Innstilling: Det tas opp et kortsiktig lån pålydende kr 500 000,-.

Vedtak: Ikke godkjent

Ny innstilling etter benkeforslag:

a) Det tas opp et kortsiktig lån til brannsikring pålydende kr 310 000,- pluss 10 % til dekning av evt prisstigning og uforutsette utgifter da det har gått ca 6 mnd siden anbud på arbeidene ble innhentet.

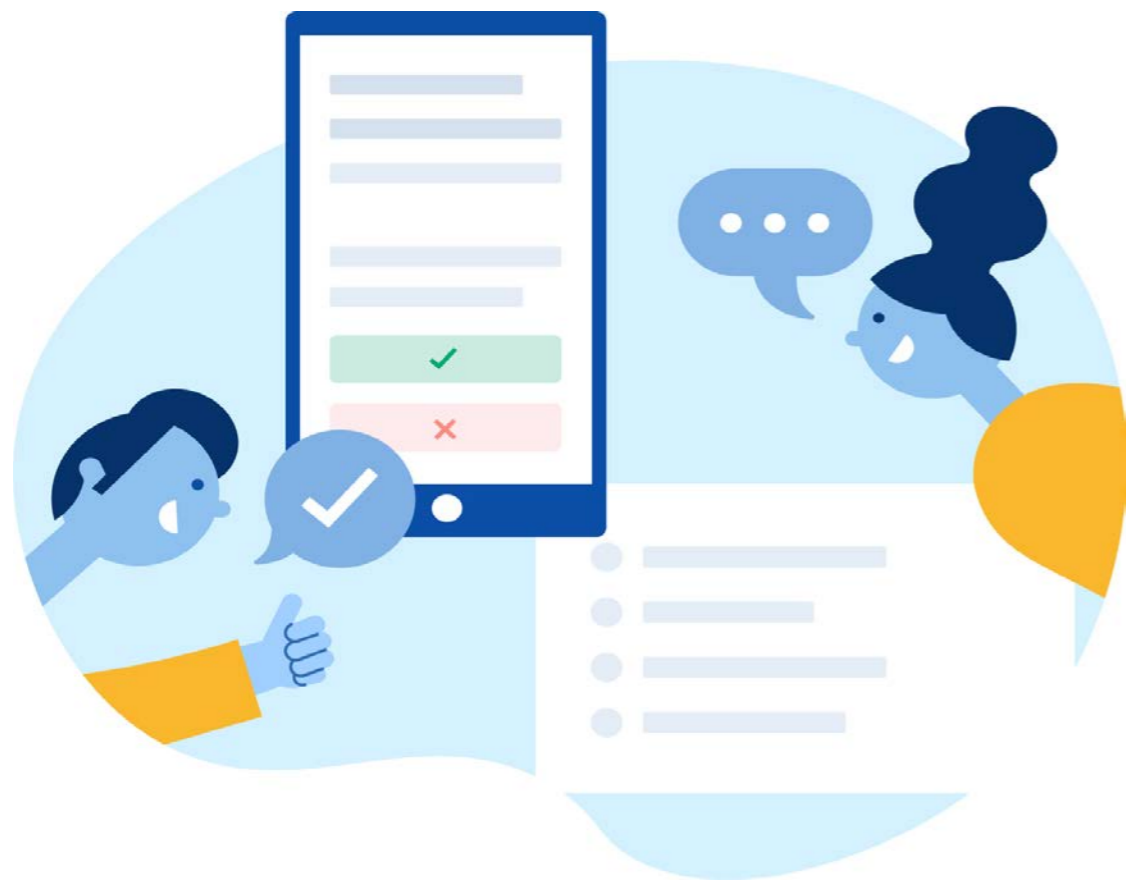
b) Lånefinansiering til nødvendig vedlikehold utsettes til eksakte priser på aktuelt vedlikehold er innhentet.

Vedtak: Godkjent


.....
Espen Haugan


.....
Kari Andresen


.....
Ingrid Lien



Årsmøte 2023

Sameiet Bv2

19. juni 2023

Selskapsnummer: 5918



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bv2

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

Dato for årsmøtet:

19. juni 2023 kl. 18:00, Nærnes Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon fra styret i Sameiet BV2 pr juni -23

Generelt

Dugnad: Det er et stort forbedringspotensiale når det kommer til oppmøte til dugnad.

Styret oppfordrer beboere som har spesielle kunnskaper vedrørende vedlikehold om å melde seg til styremedlem Eirik Fjell som vil delegere arbeidsoppgaver.

Øvrig informasjon

Vedlegger herved en oversikt over store og små saker som styret har arbeidet med siste halvår.

- Befaring og innhenting av tilbud vedrørende brannsikring i 2. og 3. etg samt garasje med formål å øke brannsikkerheten i bygget. Dette arbeidet pågår fortsatt.
- Det er avholdt befaring vedrørende brannstiger. Stikkprøver i flere leiligheter viser at utløsermekanismen fungerer på samtlige stiger som er sjekket.
- Gamle røykvarslere i trappeløp er fjernet
- Kontroll av Velux takvinduer er påbegynt
- Det er utprøvd en løsning vedrørende vann som renner ned på gelender i 1. og 2. etg. som fungerer. Eksisterende rør forlenges med en rørstuss. Rørstuss tilstrebes å være i samme materiale som eksisterende rør. Beboere dette gjelder vil bli kontaktet av styret. Løsningen er ikke påkrevd. Utgiften besørges av den enkelte beboer som ønsker dette, pris kr 650,-. Styret vil kunne være behjelpelig med montering.
-

Blikk kasser for å skjule løse kabler er montert i hovedinngang og i gang ved heis i u.etg og løse elbokser er festet

- Liten gang i 3.etg med vegger og tak er vasket
- Trivsels-/ordensregler, vedtekter, informasjon om ensartede postkasseskilt, klistremerke med «Nei takk til uadressert reklame» der det er ønskelig/behov samt en hilsen fra styret blir levert i postkassen til nye beboere.
- Styret sender ut informasjon om saker styret har arbeidet med to ganger årlig, i april og oktober. Informasjonen henges også opp på oppslagstavle ved hovedinngang
- Styret har bedt om en lånefinansieringsmodell fra OBOS for å se hva et lån i størrelsesorden kr 500 000,- vil koste over 2 år. Det er beregnet til kr 720,- pr leilighet. Sameiet må ta opp lån for å finansiere vedlikeholdsutgiftene pga etterslep av vedlikehold. Egenkapitalen dekker ikke dette. Årsmøte vil beslutte størrelsesorden.
- Ladestasjoner og strømmålere på resterende parkeringsplasser i garasje er montert
- Utfordringene med garasjeporten som stadig har stått åpen ser ut til å være løst. Det garanteres imidlertid ikke at nye problemer oppstår.
- Samtlige lysrør i garasjen er skiftet.
- Samtlige vinduer i garasjeanlegg er vasket. Arbeidet er utført ved dugnad
- Sykkel boden er ryddet for skrot og løsøre, sykler er merket og sykler uten eiere som ikke ble solgt er kjørt til gjenvinningsstasjonen på Follestad
- Rapporter fra Pelias skadedyrkontroll er gjennomgått. Det konkluderes med at det fortsatt er behov for åtekasser. Det er periodevis «høyaktivitet» av gnagere, fortrinnsvis mus. Det er kun den 27.11.20 notert «noe aktivitet av rotter» på baksiden av eiendommen.
- Trafikkspeil er montert ved inn-/utkjøring til BV2 for å bedre trafiksikkerheten
- Nye brøytetikker er satt opp på fellesareal før snøfall og frost.
- Lyslenke ble satt opp ved hovedinngangen før første søndag i advent. Denne ble tatt ned i januar.
- Sameiet er innmeldt i Huseiernes Landsforbund. Dette for å kunne benytte oss av medlemsfordelene som for eksempel byggteknisk rådgivning, juridisk rådgivning.
- Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte den 14.11.22
- Styret har avholdt flere styremøter
- Halvårlig informasjon fra styret pr april -23 vil også bli hengt opp på oppslagstavlen i hovedinngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av styreleder

8. Brannsikring og øvrig vedlikehold.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bv2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Skann signert resultatregnskap.pdf
 2. 5918_Uavhengig_revisors_beretning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50000,-

Sak 7

Valg av styreleder

På valg er posisjon som styreleder

Følgende stillinger er ikke på valg i år:

Styremedlem: Steinar Johansen (sitter fra 2022 til 2024)

Styremedlem: Eirik Fjell (sitter fra 2022 til 2024)

Styremedlem: Ingrid Lien (sitter fra 2022 til 2024)

Innstilling

Styret innstiller Monika til verv som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Monika Mevik Korsbøen

Mitt navn er Monika Mevik Korsbøen. Jeg er 54 år og oppvokst i Slemmestad. Jeg jobber i dag i privat helseforetak, Stendi AS, innen fagområdene psykiatri og PU. Jeg har 25 års erfaring fra Proffice AS (nå Randstad) hvor jeg har jobbet med rekruttering, omstilling, HR og lederutvikling. Siste 9 år som Direktør og medlem i Norsk og Nordisk ledergruppe.

Jeg har erfaring fra styrearbeid gjennom verv som styremedlem i Proffice AS, samt vært styreleder i KI Bemanning AS.

Jeg ønsker å bidra til at BV2 skal være et trygt og godt sted å bo, hvor trivsel er viktig.

Sak 8

Brannsikring og øvrig vedlikehold.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opptak av kortsiktig lån pålydende 500 000,- for å finansiere vedlikeholdsutgifter. Det er et etterslep av vedlikehold i sammeiet.

Oppgradering av brannnsikkerhet i 2. og 3. etg. Dette må utføres for å unngå pålegg fra brannvesenet.

Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14. November 2022 hvor styrets innstilling til saken var: "vedrørende montering av brann- og røykvarslere dekker sammeiet åpent

anlegg. Skjult anlegg dekkes av den enkelte." Dette utgjør hovedkostnaden estimert 310 000,-.

- Vedlikehold av Velux takvinduer for å unngå fremtidige utgifter.
- Defekt vindu / nødutgang trappegang vest må repareres.
- Utbedring av råteskade med mer er nødvendig vedlikehold for å unngå fremtidige utgifter.
- Asfalt
- Anskaffelse av automatiske dørpumper med nøkkeltast er et ønske for blandt annet å forhindre ytterligere fallulykker. det er imidlertid mindre sannsynlig at det vil bli penger til dette hvis opptak av lån kun blir i størrelsesorden 500 000,-.

Styrets innstilling

Det tas opp et kortsiktig lån pålydende kr 500 000,- med nedbetaling over to år. Dette utgjør ca. kr 17 000,- pr boenhet med forbehold om renteutvikling. Dette for å dekke brannsikring og nødvendig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Det tas opp et kortsiktig lån pålydende kr 500 000,-

5918 BAARDSRUDVEIEN 2 EIERSEKSJONS.

SAMEIET BV2
ORG.NR. 993 730 572, KUNDENR. 5918

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	823 140	832 745	832 745	905 450
Ladeinntekter EL-bil		22 664	0	32 000	30 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		845 874	832 745	864 745	935 450
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-22 328	-22 500	-22 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-46 000
Avskrivninger	12	-7 000	-3 500	-3 500	-7 000
Revisjonshonorar	6	-7 053	-6 470	-6 500	-7 500
Regnskapsførerhonorar		-32 138	-31 141	-32 000	-32 400
Konsulenthonorar	7	-4 432	-3 940	-4 000	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-132 290	-139 089	-140 000	-140 000
Forsikringer		-117 369	-98 381	-100 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-135 505	-126 319	-130 000	-140 000
Energi/fyring		-81 448	-64 528	-65 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 628	-185 518	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-153 115	-138 524	-130 000	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-901 617	-859 738	-863 500	-964 700
DRIFTSRESULTAT		-55 743	-26 993	1 245	-29 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	333	179	200	400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		333	179	200	400
ÅRSRESULTAT		-55 410	-26 814	1 445	-28 850
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-55 410	-26 814		

SAMEIET BV2
ORG.NR. 993 730 572, KUNDENR. 5918

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	24 499	31 499
SUM ANLEGGSMIDLER		24 499	31 499
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 211	8 514
Kundefordringer		5 320	8 956
Forskuddsbetalte kostnader		41 272	36 564
Energiavregning	13	126 780	106 639
Driftskonto OBOS-banken		145 631	148 538
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 500
SUM OMLØPSMIDLER		324 214	315 710
SUM EIENDELER		348 713	347 209
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		246 761	302 171
SUM EGENKAPITAL		246 761	302 171
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 937	8 988
Leverandørgjeld		89 015	10 305
Skyldige offentlige avgifter		0	8 562
Annen kortsiktig gjeld		0	17 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 952	45 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 713	347 209
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 27.04.2023
Styret i Sameiet Bv2

Joakim Volden Klepaker

Eirik Fjell

Ingrid Lien

Steinar Johansen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	637 512
Altibox	185 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	823 140

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 466, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 053.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 432
SUM KONSULENTHONORAR	-4 432

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 394
Drift/vedlikehold elektro	-2 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 180
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 158
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 449
Kostnader dugnader	-5 884
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 290

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 244
Renovasjonsavgift	-133 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 505

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 099
Driftsmateriell	-15 318
Renhold ved firmaer	-94 328
Snørydding	-22 500
Andre fremmede tjenester	-1 717
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-466
Andre kontorkostnader	-378
Drivstoff biler, maskiner osv.	-867
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-355
Kontingenter	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 487
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 115

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	101
SUM FINANSINNETEKTER	333

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2021	34 999
Avskrevet tidligere	-3 500
Avskrevet i år	-7 000

	24 499
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 499

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 000
--------------------------------	---------------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING
INNETEKTER****KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger	126 780
------------------------	---------

SUM KOSTNADER	126 780
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	126 780
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



BDO AS
 Ramdalveien 6
 Postboks 269 Sentrum
 3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bv2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bv2.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2022 Resultatregnskap 2022 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)


Penneo Dokumentnøkkel: 7Q7KU-FGP74-O4MT2-IU7E1-T2BQV-QC6E4



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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
 På vegne av: BDO
 Serienummer: 9578-5999-4-1791940
 IP: 188.95.xxx.xxx
 2023-06-02 17:31:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7Q7KU-FGP74-O4MT2-IU7E1-T2BQV-QC6E4

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

Vedlegg 2
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.06.23

Selskapsnummer: 5918 Selskapsnavn: Sameiet Bv2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Sameiet BV2
Baarsrudveien 2, 3478 Nærnes
Organisasjonsnummer: 993730572

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Sted: Nærnes Grendehus, Sundbyveien 5, 3478 Nærnes

Møtedato 14.11.2022 kl:1730

Styreleder Joakim Volden Klepaker ønsket følgende deltagere velkommen til årsmøtet:

Leil H0101: Fjell, Eirik

Leil H0105: Eva og Steinar Johansen

Leil H0104: Joakim Klepaker

Leil H0106: Ingrid Lien

Leil H0107: Trond Røstgård og Lene Moxnes

Leil H0109: Monika Korsbøen

Leil H0112: Charlotte Andresen

Leil H0201: Tom og Kari Andresen

Leil H0202: Ween, Atle

Leil H0208: Gabrielsen, Helene Holte

Leil H0304: Bergman, Tom G

Leil H0306: Davies, Anett M

Leil H0204: Nyhus, Randi, Fullmakt Eirik Fjell

Leil H0206: Inger Haugan, Fullmakt Eirik Fjell

Leil H0113: Hegerland, Anita, Fullmakt Ingrid Lien

Leil H0114: Oldfield, Greta, Fullmakt Ingrid Lien

Leil H0115: Lorentsen, Christina, Fullmakt Ingrid Lien

Sak 1 Konstituering

- a) Valg av møteleder
 - a. Joakim Volden Klepaker
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - a. Ingen innsigelser
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
 - a. Ingrid Lien fører protokoll
 - b. Lene Moxnes er protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen
 - a. Ingen innsigelser

Vedtak: Godkjent

Sak 2 Valgkomité/prosedyrer

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er: Valgkomité er ikke nødvendig i et sameie på vår størrelse.

Stemmer for: 16

Stemmer mot: 1

Vedtak: Godkjent

Sak 3 Markiser

Beskrivelse

Vi skal velge en markiseløsning på fremsiden. Løsningen vil påvirke fasadens utseende. Løsningen som velges vil være definerende for samtlige beboere i 1. etg som ønsker markise.

Klargjøring: Med fremsiden menes retning Sør, mot parkeringsplassen.

Merknad: Det er mulighet for å montere enten hel eller delt markise på terrassen.

Markisen skal ha fargekode 926 «ensfarget grå» i henhold til gjeldende trivsels-/husordensregler for Sameiet BV2. I tillegg bemerkes det at «kassen» over markisen skal være sort som takrennene.

Tilslutning

Vedtak: Godkjent

Sak 4 Oppgradering av brannsikkerhet i 2. og 3. etg

Beskrivelse

Etter brannøvelsen høsten 2021, ble det avdekket at flere av beboerne i 2. og 3 etg, ikke hører når felles brannvarsler system utløses. Styret har hentet inn anbud fra flere leverandører. Ekstraordinært årsmøte beslutter løsning!

Merknad/kommentar: Ønske fra beboere å gjennomføre befarings av brannstiger knyttet til bygningen.

Styrets innstilling til saken er: Vedrørende montering av brann- og røykvarslere dekker sameiet åpent anlegg. Skjult anlegg dekkes av den enkelte.

Tilslutning

Vedtak: Godkjent!

Sak 5 Økning av fellesutgifter

Beskrivelse

Dette til brannsikring i 2. og 3. etg, automatiske dørpumper med nøkkelkort, vedlikehold av Velux takvinduer, skifte av beslag tak, utbedring av råteskader samt til dekning av fortløpende forefallende saker og investeringer.

Det bemerkes at sameiet er pålagt av brannvernmyndighetene å fjerne dørlåser mellom garasje og inngangsdører til oppganger.

Styret gjør i denne forbindelse oppmerksom på at det i tillegg kan bli nødvendig å oppta et kortsiktig lån pålydende kr 500 000,-.

En nærmere utredning vedrørende dette vil bli fremlagt på neste årsmøte.

Styrets innstilling

Månedlige felleskostnader økes med 10 % da det er nødvendig å styrke likviditeten i sameiet.

Tilslutning

Vedtak: Godkjent!

Sak 6 Endring i vedtekt § 6 Bygningsmessige arbeider.

Beskrivelse

Beboer har sendt inn forslag til endring av § 6 Bygningsmessige arbeider.

Herunder foreslås følgende tekst fjernet:

«Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næringsseksjonen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.»

Kommentar fra forslagsstiller på møte: Forslagsstiller trekker forslag om endring.

Forslagsstiller begrunner dette med at teksten fortsatt kan være relevant for bygget.

Tilslutning på følgende forslag fra ekstraordinært årsmøte: Vedtekt §6 endres ikke.

Vedtak: Godkjent!

Sak 7 Endring i vedtekt § 7 Felleskostnader og garasjekostnader

Beskrivelse

Beboer har påpekt følgende under § 7 Felleskostnader og garasjekostnader:

«Kostnader knyttet til garasjedelen av underetasjen dekkes alene av de seksjoner som disponerer garasjeplasser i anlegget. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort eller lignende for adkomst til p-anlegget.

Kostnadene fordeles pr parkeringsplass som disponeres av den enkelte seksjon.»

Merknad: Styre sjekker fordelingsnøkkel vedrørende garasjekostnader med OBOS.

Styrets innstilling

Kostnadene fordeles pr parkeringsplass som disponeres av den enkelte seksjon.

Tilslutning

Vedtak: Godkjent!

Sak 8 Maling i fellesområder skal ikke skje av den enkelte beboer.

Beskrivelse

Nødvendig maling i fellesområder skal kun utføres i regi av styret.

Styret oppfordrer til å melde fra om det er behov for maling i fellesområder.

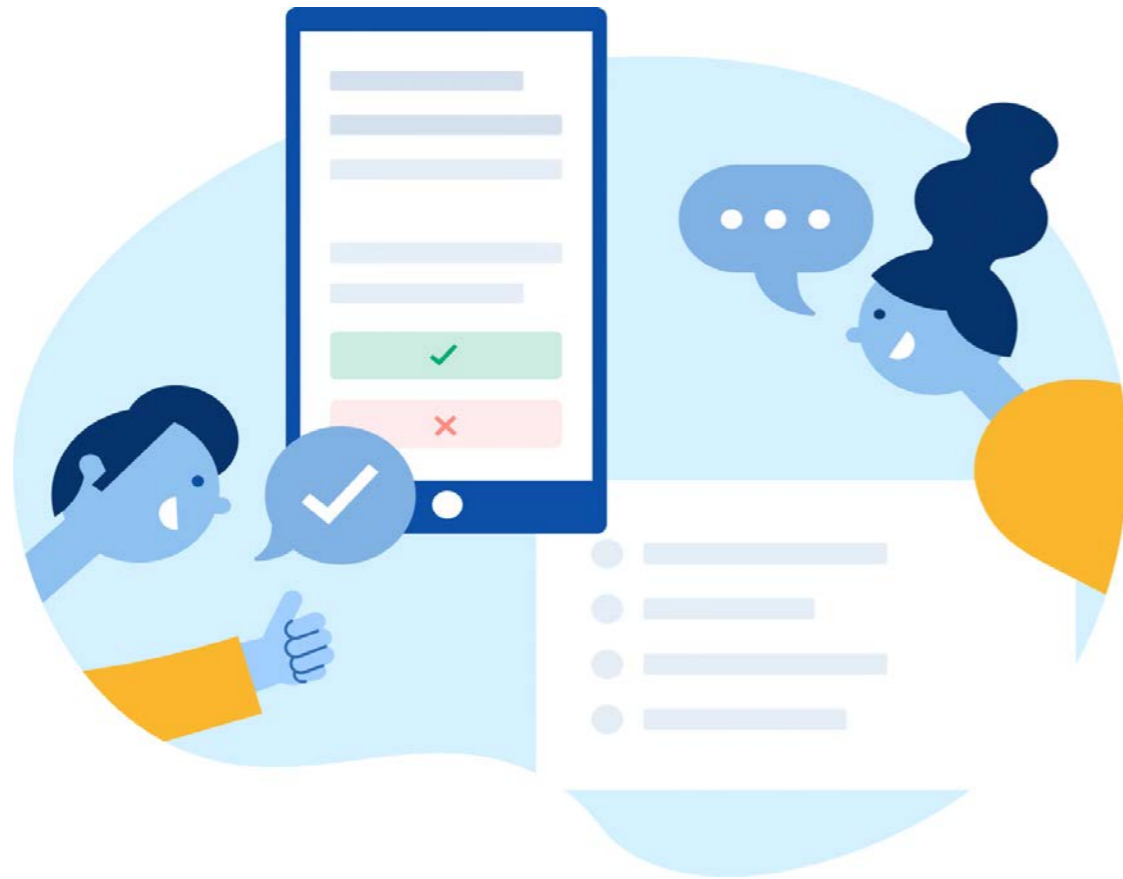
Merknad fra møte: Ønske om å etablere komite for å se på mulige løsninger og fargevalg i sameiets fellesområder. Det bemerkes at forslag fra komité må godkjennes av styret før arbeidene iverksettes. Styret sender ut invitasjon om deltagelse i komité.

Tilslutning

Vedtak: Godkjent!

Jegrid die

Jegrid die



Ekstraordinært årsmøte 2022

Sameiet Bv2

14. november 2022

Selskapsnummer: 5918



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bv2

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

Dato for årsmøtet:

14. november 2022 kl. 17:30, Nærnes Grendehus, Sundbyveien 5, 3478 Nærnes.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valgkomité/prosedyrer for valg av tillitsvalgte
3. Markiser
4. Oppgradering av brannsikkerhet i 2. og 3. etg
5. Økning av fellesutgifter
6. Endring i vedtekt § 6 Bygningmessige arbeider.
7. Endring i vedtekt § 7 Felleskostnader og garasjekostnader
8. Maling i fellesområder skal ikke skje av den enkelte beboer.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bv2

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Valgkomité/prosedyrer for valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er: valgkomité er ikke nødvendig i et sameie på vår størrelse.

Forslag til vedtak

Godkjent. Sameiet har ikke behov for valgkomité

Sak 3

Markiser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi skal velge en markiseløsning på fremsiden. Løsningen vil påvirke fasadens utseende. Løsningen som velges vil være definerende for samtlige beboere i 1. etg som ønsker markise.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 4

Oppgradering av brannsikkerhet i 2. og 3. etg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter brannøvelsen høsten 2021, ble det avdekket at flere av beboerne i 2. og 3 etg, ikke hører når felles brannvarsler system utløses. Styret har hentet inn anbud fra flere leverandører. Ekstraordinært årsmøte beslutter løsning!

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er: Vedrørende montering av brann- og røykvarslere dekker sameiet åpent anlegg. Skjult anlegg dekkes av den enkelte.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Økning av fellesutgifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette til brannsikring i 2. og 3. etg, automatiske dørpumper med nøkkeltak, vedlikehold av Velux takvinduer, skifte av beslag tak, utbedring av råteskader samt til dekning av fortløpende forefallende saker og investeringer.

Det bemerkes at Sameiet er pålagt av brannvernmyndighet å fjerne dørlåser mellom garasje og inngangsdører til oppganger.

Styret gjør i denne forbindelse oppmerksom på at det i tillegg kan bli nødvendig å oppta et kortsiktig lån pålydende kr 500 000,-.

En nærmere utredning vedrørende dette vil bli fremlagt på neste årsmøte.

Styrets innstilling

Månedlige felleskostnader økes med 10 % da det er nødvendig å styrke likviditeten i sameiet.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 6

Endring i vedtekt § 6 Bygningmessige arbeider.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer har sendt inn forslag til endring av § 6 Bygningmessige arbeider.

Herunder foreslås følgende tekst fjernet:

« Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næringsseksjonen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.»

Styrets innstilling

Teksten fjernes fra vedtektene. Fordi det ikke lengre drives næringsvirksomhet i sameiet. Ansees ikke vedtekten som relevant.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 7

Endring i vedtekt § 7 Felleskostnader og garasjekostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer har påpekt følgende under § 7 Felleskostnader og garasjekostnader:

«Kostnader knyttet til garasjedelen av underetasjen dekkes alene av de seksjoner som disponerer garasjeplasser i anlegget. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort eller lignende for adkomst til p-anlegget.»

Kostnadene fordeles pr parkeringsplass som disponeres av den enkelte seksjon.»

Styrets innstilling

Kostnadene fordeles pr parkeringsplass som disponeres av den enkelte seksjon.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 8

Maling i fellesområder skal ikke skje av den enkelte beboer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nødvendig maling i fellesområder skal kun utføres i regi av styret.

Styret oppfordrer til å melde fra om det er behov for maling i fellesområder.

Forslag til vedtak

Godkjent

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 14.11.22

Selskapsnummer: 5918 Selskapsnavn: Sameiet Bv2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Peton Andresen AS
Bærumsveien 210

1357 BEKKESTUA

Deres ref.

Vår ref.
03/2738

Dato
07.05.2008

FERDIGATTEST FOR LEILIGHETSDELEN AV BYGGET 43/532

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Baarsrudveien 2 3478 NÆRSNES	SAK NR.: /
ARBEIDETS ART: §93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak, Gjelder kun leilighetsdelen av bygget, 2 øverste ets.	
TILTAKSHAVER: Kierulf Eiendom Nærnes AS	SØKNAD MOTTATT: 09.04.08
ANSVARLIG SØKER: Peton Andresen AS	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Med helsen

Jan Wiggo Pedersen
Overing.

Kopi til: Trond Solberg, Kommunalteknikk, Røyken kommune



Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	532	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Baarsrudveien 2, 3478 NÆRSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 838,24 kr
Vann	1 812,96 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 05.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	243	Bnr:	532	Fnr:		Snr:	6
Adresse:	Baarsrudveien 2, 3478 NÆRSNES						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	532	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Baarsrudveien 2, 3478 NÆRSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	Delareal 7 447 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 459 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1

Delareal	5 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Delareal	8 m ²
Arealbruk	Veg, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762757004						
Navn	Sagbrukstomta						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	01.09.2005						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8607/062762757004_Bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>7 450 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Bolig/Kontor</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>PB 1</td> </tr> </table>	Delareal	7 450 m ²	Formål	Bolig/Kontor	Felt navn	PB 1
Delareal	7 450 m ²						
Formål	Bolig/Kontor						
Felt navn	PB 1						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>8 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> </table>	Delareal	8 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei		
Delareal	8 m ²						
Formål	Gang-/sykkelvei						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>222 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Frisiktzone</td> </tr> </table>	Delareal	222 m ²	Formål	Frisiktzone		
Delareal	222 m ²						
Formål	Frisiktzone						

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SAGBRUKSTOMTA. GNR. 43, BNR. 1, 370, 372 og 373 I RØYKEN KOMMUNE.

PLAN DATERT 12.11.03

SIST REVIDERT 9.3.2005

Formål med planen er ved omregulering å legge til rette for boligbygging og blandet bruk privat service/ bolig.

§ 1. REGULERINGSFORMÅL.

Området reguleres til:

- Byggeområder - blandet formål privat service/ boligområde, boligområde.
- Fellesområder - felles atkomst/ felles lek/ felles gangveg.
- Offentlige trafikkområder.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER.

§ 2.1 Byggegrenser fra vei er vist på planen. Byggegrenser følger for øvrig plan- og bygningsloven (4m fra nabogrense).

§ 2.2 Parkeringsdekning skal følge kommuneplanens bestemmelser.

§ 2.3 Tekniske anlegg.

Før utbygging finner sted skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjent av kommunen, herunder vann, overvann og spillvannsledninger, veier, belyningsanlegg og skilting. Alle ledningsanlegg skal ligge i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV. Langs veier kreves godkjente belyningsanlegg.

§ 2.4 Fornminner.

Dersom det under anleggsarbeidet skulle dukke opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen varsles, jfr. Kulturminneloven 8.2.

§ 2.5 Plankrav.

For område PB 1 skal det utarbeides bebyggelsesplan ved endret bruk.

§ 2.6 De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, byggverk, gjenstander m v som ligger høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 2.7 Veitrafikkstøy må ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkstøy; Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

§ 2.8 Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 3 BYGGEOMRÅDER.

§ 3.1 Område for blandet bruk privat service/ boliger. Område PB1.

§ Området er for blandet bruk privat service/ boliger.

3.1.1

§ Maks tillatt bebygd areal er 35 % BYA av netto tomt. Inntill 50% av byggets BRA kan benyttes til bolig.

3.1.2

§ 3.2 Områder for frittliggende boliger. Område B1, B2, B3, B4 og B5.

§ Områdene er for frittliggende boliger med én bruksenhet.

3.2.1

§ Maks tillatt bebygd areal inkl. garasje er 20% BYA av netto tomt.

3.2.2

§ Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

3.2.3

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra ferdig planert terreng.

§ Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

3.2.4

På boligene kan tillates ark eller takoppløft over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 4 FELLESOMRÅDER. Område FA1, FG1, FG2, L1, L2, L3 og L4.

§ 4.1 Områdene skal etableres som felles eiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til dem samtidig som deling.

§ 4.2 Fellesområde FA1, FG1, FG2 og L3.

§ Områdene er felles for boliger innenfor boligområdene B1-B5.

4.2.1

§ Fellesområde F1 felles atkomst skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen før tomt 2 OG 3 utbygges. Tomt 2 og 3 står for opparbeidelse og vedlikehold.

4.2.2

§ 4.3 Fellesområde L1 småbarnslekeplass er felles for tomtene 1-5 og 29,30.

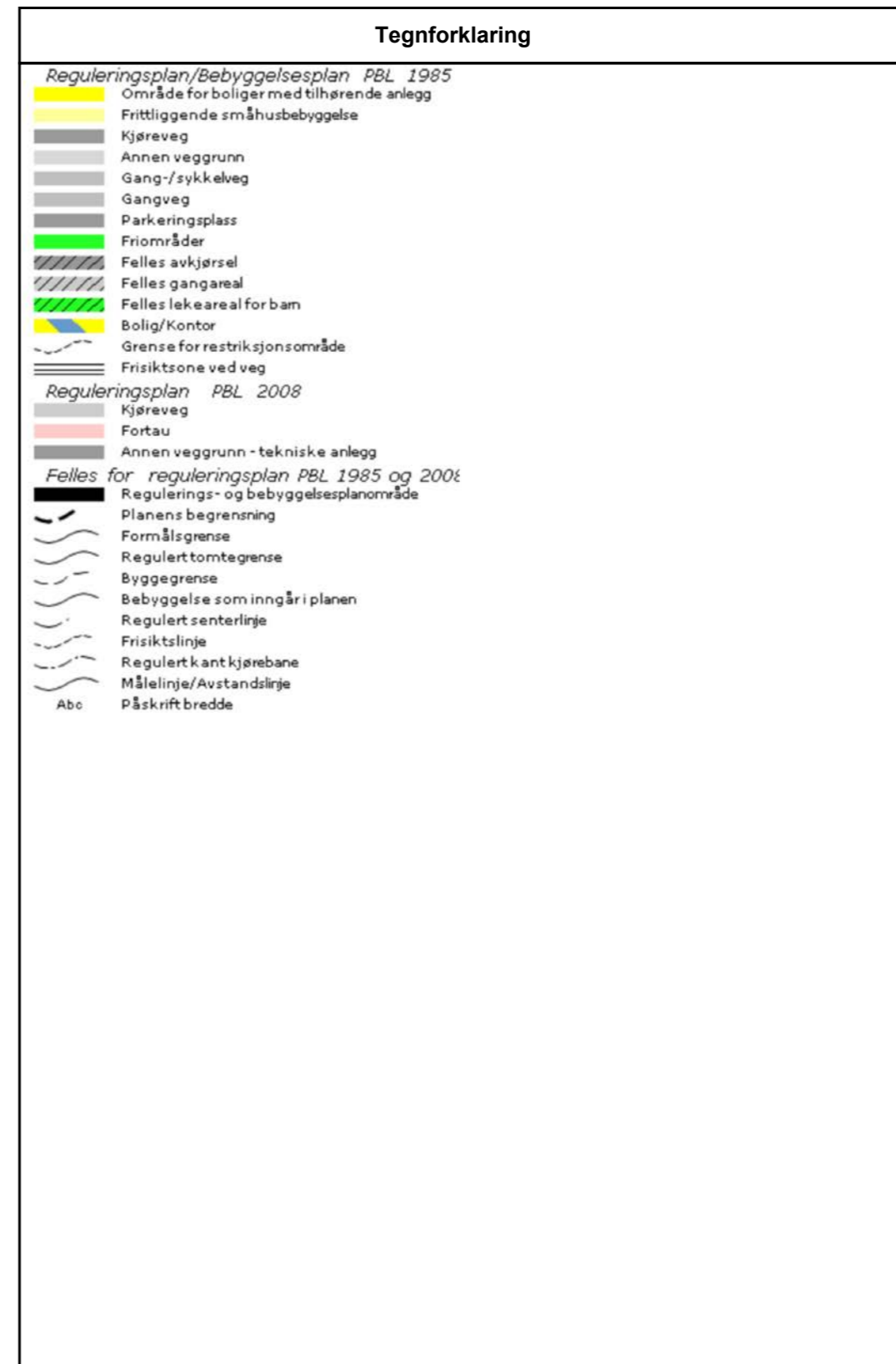
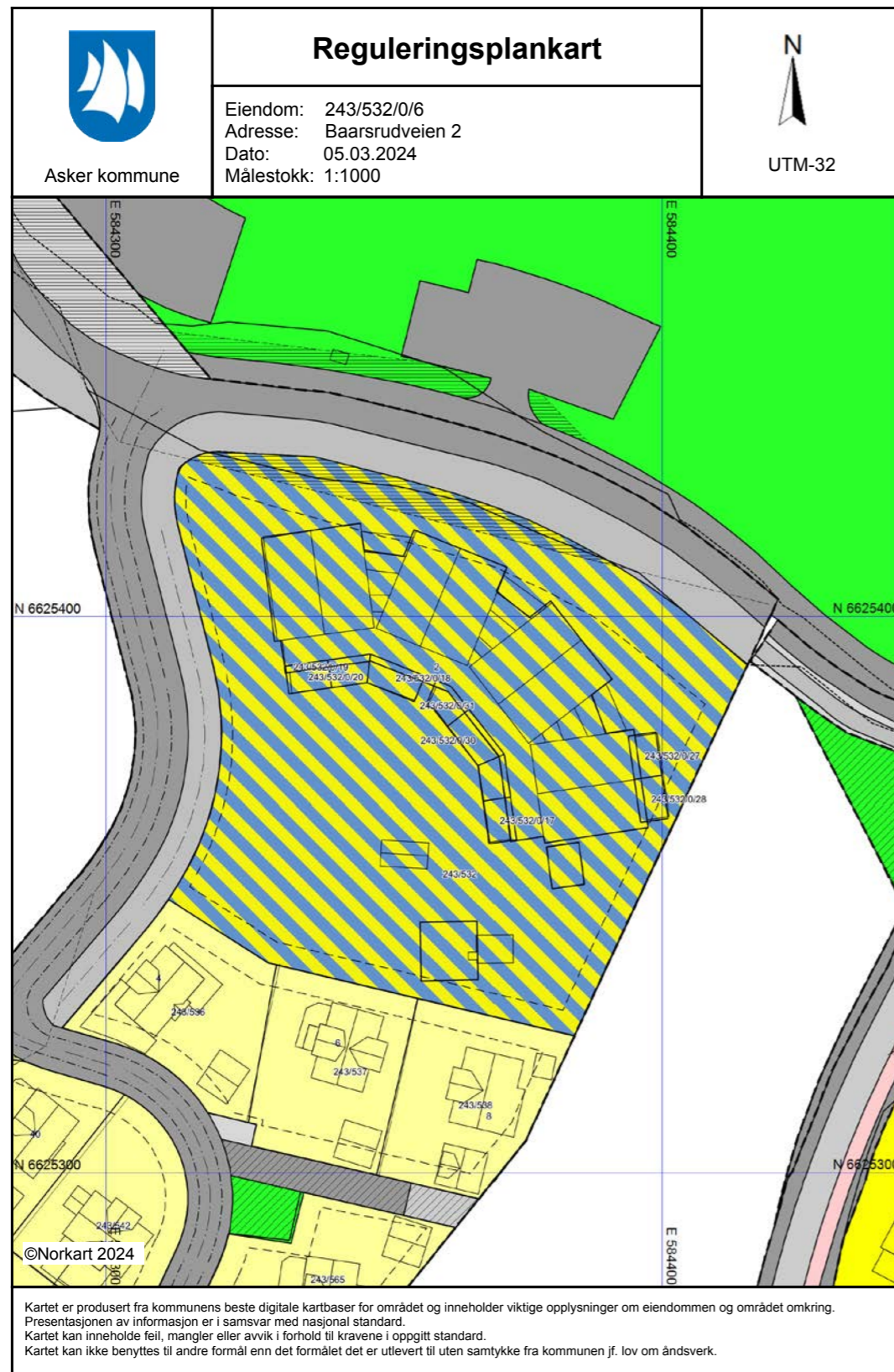
Området skal være opparbeidet etter planer godkjent av kommunen før disse tomtene utbygges. Tomtene 1-5 og 29,30 står for opparbeidelse og vedlikehold.

§ 4.4 Fellesområde L2 småbarnslekeplass er felles for tomtene 6-9,14,15,18 og 26-28.

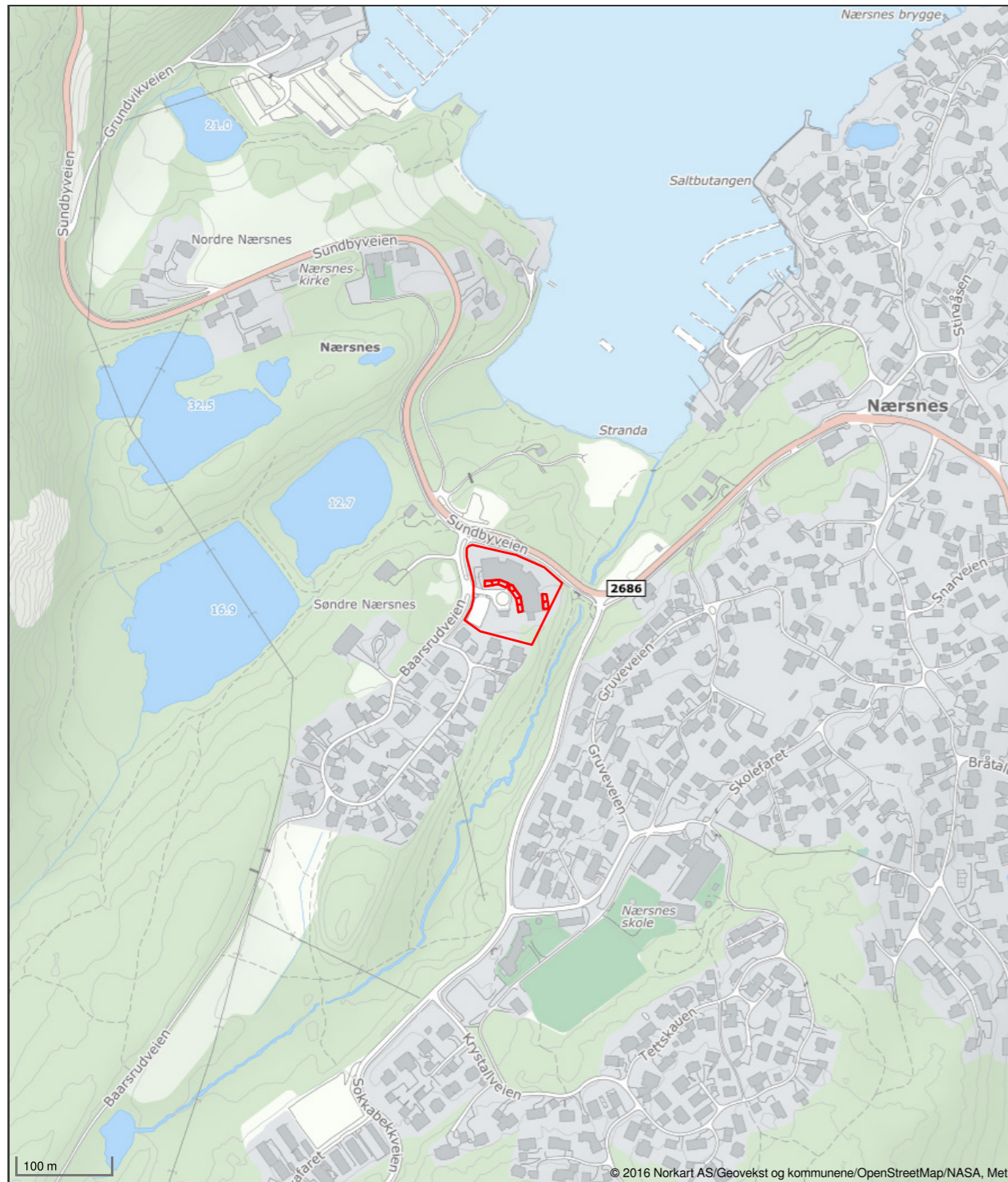
Området skal være opparbeidet etter planer godkjent av kommunen før disse tomtene utbygges. Tomtene 6-9,14,15,18 og 26-28 står for opparbeidelse og vedlikehold.

§ 4.5 Fellesområde L4 småbarnslekeplass er felles for tomtene 10-13,16,17,19,20 og 21-15.

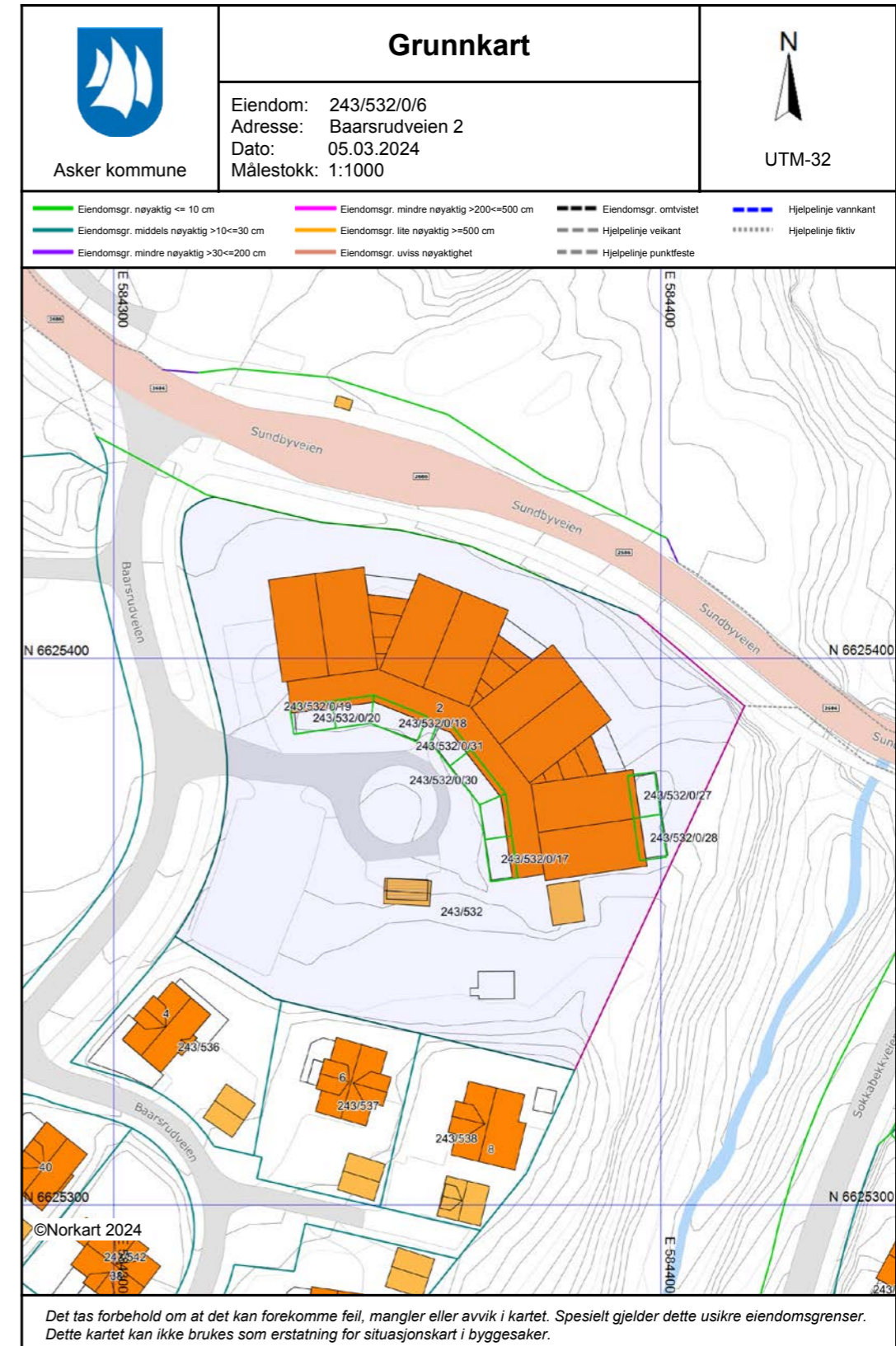
Området skal være opparbeidet etter planer godkjent av kommunen før disse tomtene utbygges. Tomtene 10-13,16,17,19,20 og 21-15 står for opparbeidelse og vedlikehold.



Oversiktskart for eiendom 3203 - 243/532//



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





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 eigeendom (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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 rabatterte 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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts 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 4 200/4 600/5 000 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Baarsrudveien 2
3478 NÆRSNES**Meglerforetak:** Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen**Oppdragsnummer:** 1110240172**Telefon:** 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@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: 28.12.2024

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