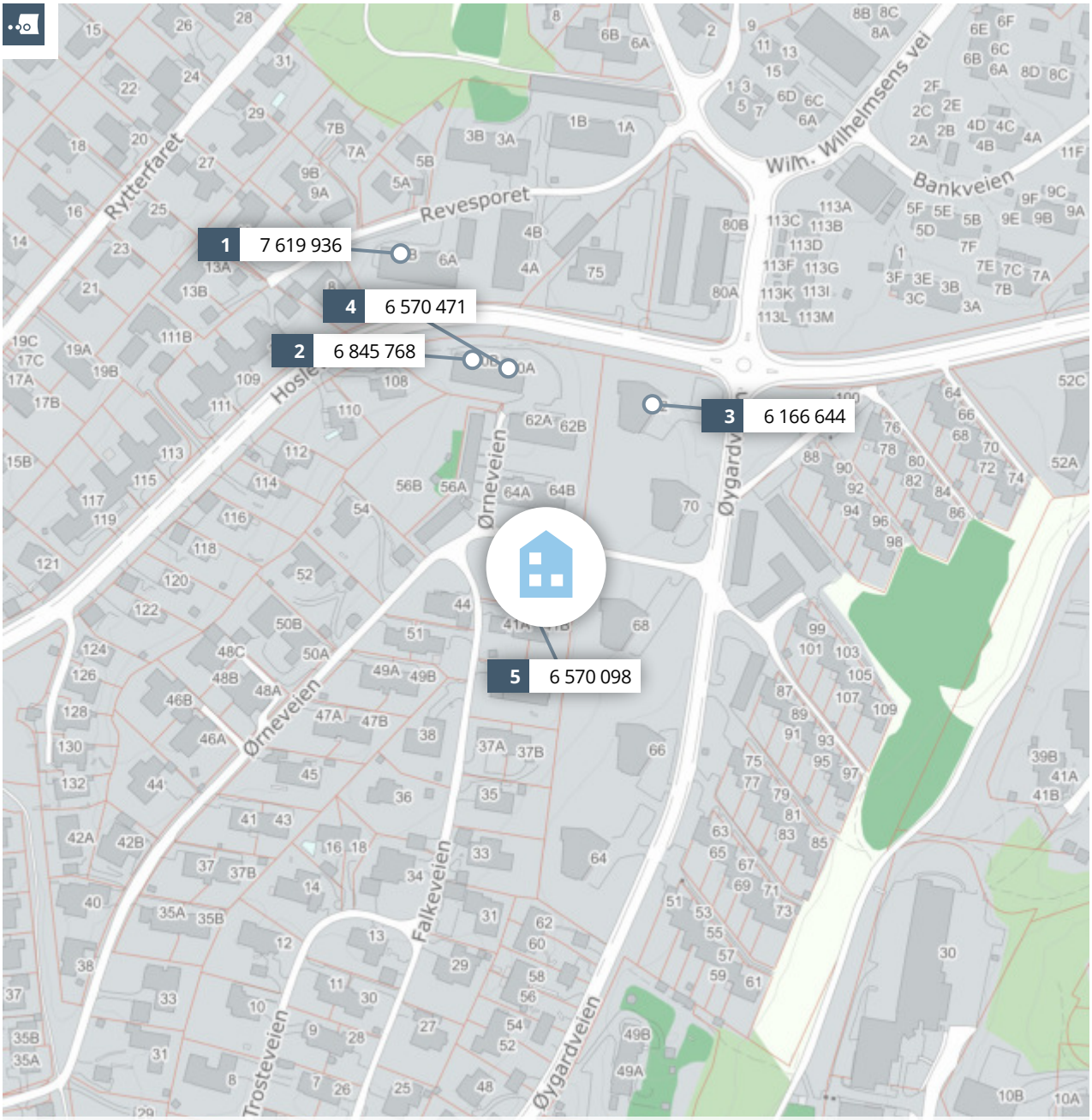
ØRNEVEIEN 63B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

ØRNEVEIEN 63 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ørneveien 63 B, 1357 BEKKESTUA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 19 BNR 595 FNR 0 SNR 45 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle sør 13

Verdivurdert til

6 290 000

220 098	6 510 098	73 146
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	6 521
Formue	49 584
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Revesporet 6 B 95 m² 1965	3. etg	3 sov		04.02.2025	7 250 000	**7 300 000**	319 936	7 619 936	**80 210**
2	Ørneveien 60 B 88 m² 1960	3. etg	3 sov		04.04.2024	6 500 000	**6 625 000**	220 768	6 845 768	**77 793**
3	Øygardveien 72 79 m² 1957	1. etg	3 sov		01.10.2024	5 990 000	**5 700 000**	466 644	6 166 644	**78 059**
4	Ørneveien 60 A 88 m² 1960	2. etg	3 sov		12.03.2024	6 350 000	**6 350 000**	220 471	6 570 471	**74 664**
5	Ørneveien 63 A 88 m² 1960	3. etg	3 sov		06.03.2025	6 200 000	**6 350 000**	220 098	6 570 098	**74 660**

En lekker og stilfull leilighet med en gjennomtenkt planløsning og attraktiv beliggenhet. Leiligheten kan tilby gode rom, mye naturlig lys, 3 soverom, romslig bad, stort kjøkken og en svært solrik balkong. Det er også godt med garderobe i entre samt en stor lagringsbod i kjeller.

Eiendommen ligger svært sentralt og solrikt til i et meget populært og barnevennlig boligområde på Bekkestua/Hosle med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon

Kort fortalt:
•Romslig og innbydende 4-roms selveierleilighet
•Solrik balkong med hyggelig utsyn
•Lekkert kjøkken fra 2014
•Slitesterkt gulv fra 2021
•Romslig og luftig stue
•Tre gode soverom
•Stort bad
•Godt med lagringsplass samt kjellerbod
•Internett, v.v. og fyring ink
•2min gange til buss og butikk
•Parkering*

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering

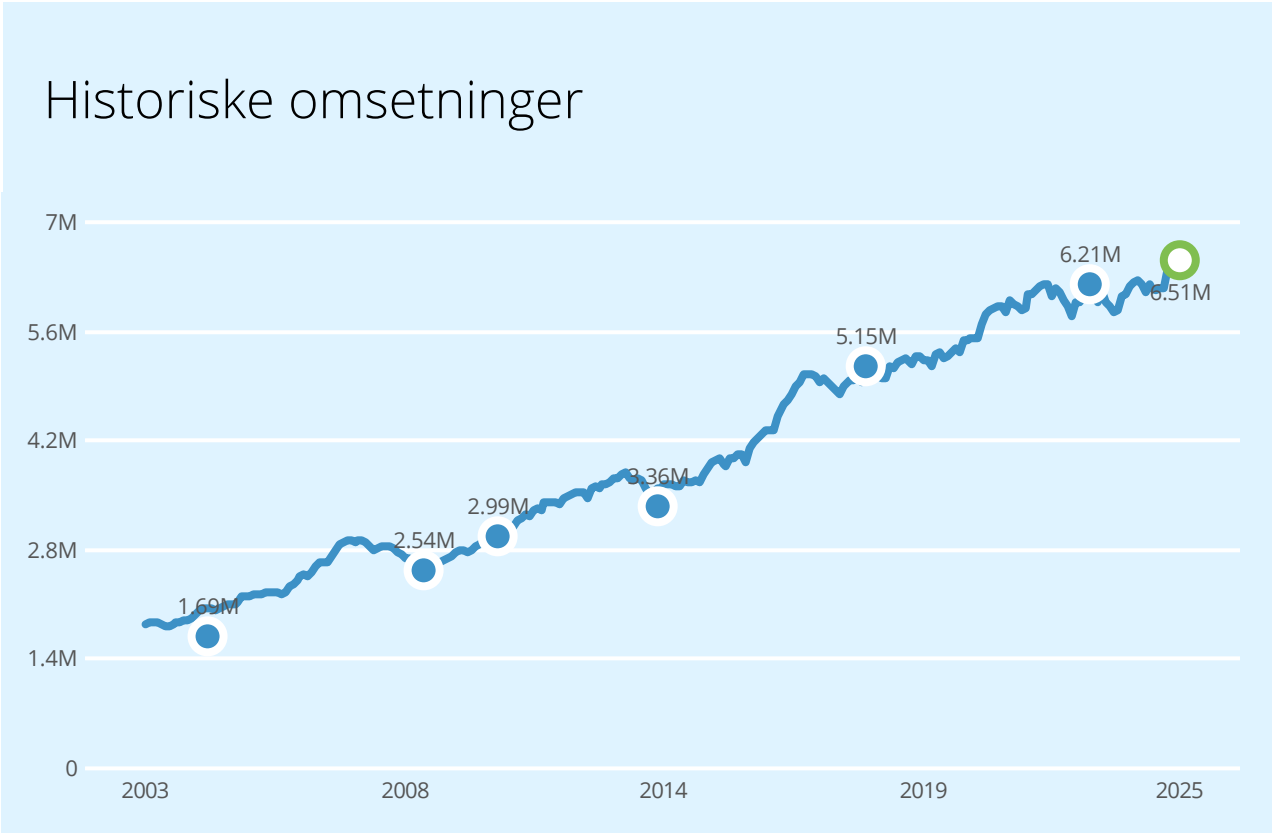
(Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.05.2023	31.05.2023	28.08.2023	5 990 000	5 990 000	223 466	6 213 466	
09.09.2020		09.09.2020	-	1 868 500	-	1 868 500	2
09.06.2018	12.07.2018	24.08.2018	4 950 000	5 050 000	100 790	5 150 790	
30.12.2013	20.01.2014	05.02.2014	3 490 000	3 320 000	41 743	3 361 743	
10.08.2010	26.08.2010	20.09.2010	3 000 000	2 950 000	36 662	2 986 662	
26.11.2008	13.01.2009	10.06.2009	2 680 000	2 500 000	44 441	2 544 441	
04.05.2004	12.05.2004	08.06.2004	1 690 000	1 690 000	-	1 690 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1357 BEKKESTUA nå

15
leiligheter til salgs

11.0M
10.7M
10 248 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i 1357 BEKKESTUA siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

9.7M
9.6M
9 547 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9 491 000 Salgspris i snitt
9.4M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

102 841 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

88 533 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

73 146 Ørneveien 63 B Totalpris 6 510 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Ørneveien 63B
1357 Bekkestua

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 26/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:19, Bnr: 595
Hjemmelshaver:	Franck Millestad / Andrea Løfwander Ellefsen
Seksjonsnummer:	45
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1960
Tomt:	7983 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Franck Millestad
Befaringsdato:	26.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og biloppstillingsplasser/garasjer.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Bærende elementer av betong og mur. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremvist som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Stedvise hakk/merker og riss i overflatene forekommer og må forventes da boligen er brukt.
Badet ble rehabilitert i 2004 og senere utvidet i 2014. Hva som ble utført i 2014 kommer ikke frem i tilgjengelig dokumentasjon og tidligere salgsoppgaver opplyser at "fliser og inventar" er fra 2014. Ved utvidelse av badet så må membranen ha blitt utbedret da badet ble ca 1 kvm større og vil medføre et potensielt avvik i tettheten til membranen på punktet hvor badet ble utvidet.
Kjøkkeninnredning fra 2014 med jevnt over normal slitasje på overflatene, med unntak av svellinger i benkeplaten rundt kjøkkenkranen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,40 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Vannbåren gulvvarme og varmekabler på badet, i følge tidligere salgsoppgave.
- Regulator for vannbåren varme er montert på kjøkkenet, under kjøkkenvasken.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.
Tidligere salgsoppgaver.

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

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
2004: Badet ble rehabilitert.
2014: Kjøkkenet ble montert.
2014: Badet ble utvidet. Tidligere var baderomsdøren trukket lengre inn og gikk til enden av veggstumpen ved vaskemaskinen. Badets konstruksjon er fremdeles i hovedsak fra 2004.
2021: Nytt gulv i leiligheten.
2025: Nye stikkontakter på et soverom.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	8	0	0	0	0
2. Etasje	89	0	0	7	89	0
SUM BYGNING	89	8	0	7	89	0
SUM BRA	97					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, spisestue, kjøkken, bad, entré og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

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

Kjellerbod: 7,9 kvm.
Balkong: 6,8 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/spisestue: 10 mm internt.
- Kjøkken/entré: 16 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.
- Soverom: 7 mm internt.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Bygget har høy alder og skjevheter må dermed forventes. Større avvik en oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Franck Millestad.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

26/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2004 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist sprekk i flis ved innebygget skap og avskallinger i overflaten til enkelte flis.
Sprekker i flere av flisene på nedre flisrekke i dusjen, mot gangen og nabo.
Sprekker i sementfuger, særlig på hver side av baderomsdøren.
Dørbladet har begynt å svelle på nedre del av dørbladet.
Ujevnhet i baderomsveggen mot kjøkkenet og flisene/fugene på dette punktet er ikke jevne med øvrige flis på veggen, ca på punktet hvor badet ble utvidet i 2014.
Mekanisk avtrekk via egen vifte på badet, samt en ventil med naturlig avtrekk ved dusjen. Det anbefales at lufteventilen i dusjen stenges. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren er tett og må økes til minimum 10 mm for å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler og vannbåren gulvvarme i følge tidligere salgsprospekt. Det bemerkes at det var en kald sone foran baderomsdøren på befaringsdatoen. Ukjent om hele gulvet er dekket av både varmekabel og vannbåren gulvvarme eller om det er oppdelt med forskjellige soner.
Det ble ikke påvist bom i flis eller særlige sprekkdannelser på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen, men det bemerkes at fallet midt på gulvet er flatt og det er en risiko for vannansamlinger.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2004 med tilhørende vannlås. Hjelpesluk i dusjen.
Synlig banemembran og klemring i hovedsluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger i fremvist perm.
Hovedsluket er plassert nærmere enn 30 cm mot veggen og avviker fra anbefalinger i våtromsnormen.
Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegger rundt dusjen, ved servant og toalettt leder ut mot fellesareal/murvegg/nabo.
Hulltagning i øvrige vegger vil ha liten relevans da veggene ikke er i nærheten av bruksvann og hulltagning vil dermed gi falsk trygghet. Fuktsøk på tilgjengelige flater ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Badet ble utvidet i 2014 og øvrig bad ble ikke rehabilitert i forbindelse med dett i følge tidlgere salgsprospekter. Det er ukjent hvordan membranen ble ivaretatt i området hvor badet ble utvidet da dette ikke er dokumentert. Potensiell svakhet i badets tettesjikt som bør avklares.

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

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2014 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash og slette skapfronter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør og delvis kobber. Ventilator med kullfilter. Komfyrvakt er montert. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Benkeplaten har begynt å svulme opp rundt kjøkkenkranen og bakplaten har fått fuktskader. Manglende fuge mellom benkeplate og bakvegg.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Svikt i dørtersklene til enkelte av de innvendige dørene. Langsgående skjøting av laminaten på soverommet ved inngangsdøren etter at et garderobeskap ble fjernet. Manglende feielister rundt dørtersklene og stedvis grov utførelse av gulvlister.
Synlige skjøter på veggene til walls-2-paint eller annet plate/tapet-produkt.
Hakk i laminaten på hovedsoverommet.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2006. Et vindu i stuen subber mot karm og kan trenge en justering.
Balkongdør med 2-lags glass fra 1991. Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk i stor grad fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 90 cm høyt og har en tilstrekkelig høyde iht datidens krav. Balkongen består av en stålkonstruksjon og gulvet er kledd med impregnerte terrassebord. Terrassebordene har overfladisk slitasje, sprekkdannelser og ligger noe ujevnt til underlaget(bevegelse ved gange).
Underliggende avrenning for vann via stålplater og et sluk.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og tildels kobber. Stoppekranene er montert ved kjøkkenvasken og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Det bemerkes at stoppekranene er trangt plassert og vil medføre vanskeligheter for enkelte brukergrupper å få stengt vannet.
Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann vil renne ut på kjøkkenet og ikke til et sluk som er tiltenkt for denne type røropplegg.
Kursene er ikke merket og det er ukjent hvilke kurser som går hvor.

Avløpene er skjult i rørgater og ble derfor ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Ukjent om det har blitt utført en rørrehabilitering av soilrørene i boligen. På bakgrunn av høy alder så må dette forventes.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen og det er ukjent hvordan hvordan lekkasjevannet håndteres.

Radiatorene i boligen må forventes å være originale fra byggeåret. Utskiftning til moderne radiatorer kan øke effektiviteten.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift via to ventiler på badet. En mekanisk vifte er montert på et avtrekk.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Flate dørterskler/luftespalte bør etableres i de innvendige dørene slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det elektriske anlegget er i stor grad udokumentert og det ble kun fremvist samsvarserklæringer for mindre arbeider i boligen. Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som er dokumentert.
En stikkontakt under kjøkkenvasken er ikke festet til veggen og ligger løst.
Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs og jordfeilbrytere.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Badet er utvidet ut i gangen. Lettvegg på kjøkkenet er fjernet slik at rommet er større. Hovedsoverommet har blitt gjort mindre. Vegg mellom gang og kjøkken/stue har blitt endret.

Dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004 og for kjøkkenet i 2014 foreligger. Enkelte fakturaer og samsvarserklæringer for øvrige arbeider ble fremvist. Henviser til disse for utfyllende informasjon om utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren er tett og må økes til minimum 10 mm for å være tilstrekkelig.
Det ble påvist sprekk i flis ved innebygget skap og avskallinger i overflaten til flis.
Sprekker i flere av flisene på nedre flisrekke i dusjen, mot gangen og nabo.
Sprekker i sementfuger, særlig på hver side av baderomsdøren.
Ujevnhet i baderomsveggen mot kjøkkenet og flisene/fugene på dette punktet er ikke jevne med øvrige flis på veggen, ca på punktet hvor badet ble utvidet i 2014.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen, men det bemerkes at fallet midt på gulvet er flatt og det er en risiko for vannansamlinger.
Det bemerkes at det var en kald sone foran baderomsdøren på befaringsdatoen. Ukjent om hele gulvet er dekket av både varmekabel og vannbåren gulvvarme eller om det er oppdelt med forskjellige soner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Benkeplaten har begynt å svulme opp rundt kjøkkenkranen og bakplaten har fått fuktskader på samme sted.
Manglende fuge mellom benkeplate og bakvegg, risiko for fuktskade på veggen bak innredningen da vann kan renne inn bak benkeplaten.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

4.1 Vinduer og ytterdører

Balkongdøren har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
Et vindu i stuen subber mot karm og justering anbefales for å unngå skade på karm og vindu.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebordene har overfladisk slitasje, sprekkdannelser og ligger noe ujevnt til underlaget(bevegelse ved gange).
Terrassebordene har passert forventet levetid og utskiftning må dermed forventes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det bemerkes at stoppekranene er trangt plassert og vil medføre vanskeligheter for enkelte brukergrupper å få stengt vannet. Lettere adkomst til stoppekranene anbefales.
Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann vil renne ut på kjøkkenet og ikke til et sluk som er tiltenkt for denne type røropplegg. Waterguard under kjøkkenvasken kan monteres for å lukke avviket, slik at vannet stenges automatisk ved en lekkasje.
Kursene er ikke merket og det er ukjent hvilke kurser som går hvor.
Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen og det er ukjent hvordan hvordan lekkasjevannet håndteres.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250212

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Franck Millestad	Andrea Løfwander Ellefsen

Gateadresse
Ørneveien 63B

Poststed	Postnr
Bekkestua	1357

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250212

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført arbeid med samsvarserklæring og risikorapport av forrige eier.

Filer

2Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1.pdf
1Samsvarserklæring.pdf

2Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1.pdf
1Samsvarserklæring.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet eier felles ladeanlegg.

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: Nei

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

Document reference: 159250212

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/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159250212

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250212

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Franck Millestad	f328f6542c52127815080ed bbb5b614e0f0ce6c8	20.03.2025 13:57:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Ellefsen	848103ccf52f8b8616a1c168 1511d3dd0ed994b9	23.03.2025 14:06:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250212

- 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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Ørneveien Sameie		**Vår ref.:**	60/33
ØRNEVEIEN 63 B		**Type:**	Sameie
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Franck Millestad, Andrea Ellefsen
Organisasjonsnr:	987 084 669	**Seksjonsnr:**	45

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 521**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	5 208
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 313

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	220 098	Gjeld siste årsoppg.:	220 021
Klient ajourf. lån:	10 464 572,05	Klient gj. s. årsoppg.:	10 479 486

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660138487, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.03.2025: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 252

Saldo per 28.03.2025: 10 479 523

Andel av saldo: 220 098

Første termin: 11.01.2022Første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 11.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Wilhelm Fredrik Fodstad
Adresse:	Ørneveien 64 A
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
E-post:	wilhelmfodstad@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	220 021	Andre inntekter:	1 358
Annen formue:	49 584	Utgifter:	16 156		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	19/595 - seksjon:45
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2815188

HUSORDENSREGLER FOR ØRNEVEIEN SAMEIE

Endringer vedtatt på sameiermøte 1. april 1992, 28. april 2004, 14. april 2011, 14. april 2015, 5. april 2017, 5. april 2018, 3. april 2019, 28.04.2020, 22.03.2021 og 06.05.2022

De følgende regler er satt opp for å sikre sameierne orden, ro, hygge og trivsel i sitt boligmiljø, og hver enkelt må derfor etterleve bestemmelsene i husordensreglene.

§ 1 Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg fottøy, ski, akebrett, sykler eller annet i trapperom eller trappeganger, da dette kan være til sjenanse for beboere. Bildekk skal ikke oppbevares på felles areal.

Bilparkering øverst ved garasjene mot nr. 60 er kun tillatt mellom kl. 1700 og 0800, og i helger. Parkering på fellesareal mellom 60 og 62: Parkering må kun skje på anviste plasser mellom 60 og 62. Biler som parkeres på langs etter oppmerking opp mot nr. 60 står til hinder for renovasjon og brann/ambulanse. Mot nr. 60 er dette merket med P forbudt skilt på gjerdet.

Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser mellom 60 og 62 som har mulighet for e-billading. De 4 plassene er kun disponible for EL-biler/ladbar hybrid som lader. Etter endt lading må bilen flyttes for å frigjøre plassen. For å få tilgang til ladere må styret kontaktes.

Parkeringsplassen mellom 60 og 62 er derfor forbeholdt biler som er i daglig i bruk. Biler som ikke er i daglig bruk må parkeres ett annet sted for å ikke oppta plass. Ved ferie etc. kan styret gi tillatelse til at en bil blir stående over lengre tid. Biler som blir stående på samme plass/ubrukt over lengre tid (1mnd) kan risikere å bli borttauet for eiers regning og risiko.

Bilparkering må ikke finne sted i oppkjørselsveien eller på inngangsiden av blokkene. Fremkjøring til oppgangen må kun skje for av- og pålessing, og ikke i tiden kl. 22:00 – 07:00. Dette gjelder ikke renovasjon, snøbrøyting og utrykningskjøretøy.

Bilparkering foran "snøporten" må ikke finne sted på vinterstid! Sameierne har et ansvar for å påse at også besøkende overholder dette.

Ved feilparkering av biler som står til hinder for snøbrøyting/utrykningskjøretøy kan styret, uten varsel rekvirere tauing for eiers regning og risiko.

Ballsparking er forbudt mot husvegger, og henvises til den asfalterte lekeplassen bak garasjene.

Det må ikke luftes eller ristes tøy eller sengeklær ut av vinduer, balkong eller i trappeoppganger. På balkongen må tøy til lufting, eventuelt tørking, ikke henge høyere enn balkongkanten.

Permanente flaggstenger, markiser, skilt etc. må ikke settes opp uten godkjennelse fra sameiets styre (spørsmål om fargevalg, type etc.).

Dører i kjeller og vaskerom skal alltid holdes låst. Inngangsdører til oppgangene skal være låst. Alle sameiere bes påse at dette skjer.
Sameierne bes også passe på at utelys bare er tent etter mørkets frembrudd. Lyset i kjellerrom skal være slukket når ingen er til stede.

Grilling på balkong er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill kan benyttes på felles uteareal. Grillingen må ikke være til sjenanse.

§ 2 Regler om ro i leilighetene

Omfattende støyfrembringende handlinger, som for eksempel oppussing av leiligheten med boring, saging, meisling etc. i husets betongkonstruksjoner er tillatt mandag til lørdag mellom kl. 0800 og kl.1700. Blokkens beboere skal varsles minst 3 dager før arbeidene skal finne sted, og arbeidets varighet skal samtidig gjøres kjent.

Kortvarige arbeider (som boring/spikring for oppheng av bilder, spikring av lister og gerikter mv) skal på hverdager avsluttes før kl. 19.00. Dette gjelder også øvelser på musikkinstrumenter. Støyende aktiviteter er ikke tillatt på søndager samt bevegelige helligdager. Ved spesielle anlegninger/feiringer som man vet vil medføre høy lydnivå, skal naboer i begge oppganger varsles ved oppslag i oppgangene i rimelig tid.

§ 3 Husdyrhold

Hva angår hund og katt, er disse generelt akseptert, men under den absolutte forutsetning at eieren passer på sitt dyr, og at dyret ikke støyer unødig. Tillatelse til hold av andre husdyr må innhentes fra styret på forhånd. Hund må ikke bindes eller luftes på gressplener eller eiendommen forøvrig, og den generelle båndtvang for Bærum må etterleves. Hunder må holdes borte fra sandkasse. Ekskrementer fjernes av eier.

Lufting av husdyr skal ikke skje i trappeoppgang da dette kan være til sjenanse for naboer.

§ 4 Søppel

Det må ikke plasseres annet i søppelrommet enn papp/papir i oransje sekker, og plast i gjennomsiktige sekker. Restavfall og matavfall skal kastes i søppelskap tilknyttet hver enkelt blokk. Oransje sekker og plast settes utenfor hver blokk til angitt dator for innsamling, av beboer som til en hver tid har vaktmestertjeneste. Datoene henger på oppslagstavle. Beboer med vaktmestertjeneste er også ansvarlig for å påse at søppel-skap er tilstrekkelig måket, slik at renovatøren får opp dørene og kan ta med seg res-avfall. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller glødende gjenstander, eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

Ved oppussing må ikke sameiets fellesareal benyttes til lagring av søppel/avfall. Container/isekk kan benyttes og plasseres etter avtale med styret. Styret kan rekvirere bortkjøring av feilaktig plassert avfall ifm. oppussing for eiers regning.

§ 5 Renhold

Kjellerboder, kjellerganger og vinduer i kjellerne skal holdes rene.
Vaskefirma vasker trappeoppgang en gang pr uke i henhold til avtale.

§ 6 Vaskerier og tørkeplass

Fellesvaskeriene benyttes etter oppsatte datolister. Vaskeriet skal være ryddig og rengjort når du forlater det. I vintertiden må vinduene være lukket når vaskeriet forlates. Vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes etter kl. 22:00!

Tørkeplass skal bare brukes til tørking av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. På hverdager må tøyet tas ned senest kl. 20:00. Søn- og helligdager må det ikke henges opp tøy ute.

§ 7 Lufting

Det må ikke luftes fra leilighet til trappeoppgang. Ved lufting gjennom vinduer må man ta hensyn til varmetapet i den kalde årstid, og det henstilles til samtlige å redusere innetemperaturen, ved å skru av varmen på radiatoren i stedet for å åpne vinduer og balkongdører. Dobbelte vinduer og dører benyttes i fyringssesongen. Alle rom må holdes så varme at vannet i radiatoren ikke fryser. Taklukene på loftet skal være lukket.

§ 8 Veggdyr – kakerlakker

Hvis det i noen leiligheter forekommer veggdyr, kakerlakker, eller andre insekter, må eieren straks, for egen regning, gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort. Styret må gjøres umiddelbart oppmerksom på skadedyr som oppdages i leilighet eller fellesrom.

§ 9 Vaktmestertjeneste

Ørneveien Sameie har egen vaktmesterordning. Oppslag som viser enkeltbeboeres oppgaver og ansvarsområder utarbeides av styret.
Se oppslag i hver oppgang!

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

ØRNEVEIEN SAMEIE

Vedtatt på ordinært Årsmøte 1. april 1993 med endringer fra Årsmøte 16. desember 1996, 24. april 1998, 20. april 1999, 24. april 2002, 25. april 2006, 17. oktober 2006, 25. april 2007, 15. april 2010, 5. april 2017, 5.april 2018 og 28.04.2020

§ 1

Eiendommen Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19 bnr. 595 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1973 delt opp i 50 ideelle selveierandeler.

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

§ 2
Seksjon

En ideell sameieandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til to boder i underetasjen.
Dessuten har bruker av seksjonen sammen med de øvrige eierne av eiendommen, bruksrett til boligsameiets felles arealer, så som trapper, ganger, samt bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

§ 4
Seksjonseierens plikter

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av Årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter Årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.
Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, inkludert baderom med sluk og tilstrekkelig fuktsperre mot tilstøtende rom og apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal.
Ved utskifting og vedlikehold av dører og vinduer, plikter seksjonseier å følge sameiets retningslinjer.
Utvendig vedlikehold av vinduer er boligsameiet ansvarlig for. Er utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseiers uaktsomhet, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også balkongen, herunder plattinger og avløp.

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

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

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

§ 6
Boligsameiets plikter

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

Boligsameiet skal blant annet:

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

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

c) Besørge reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Sameiet er ansvarlige for radiatorene med tilhørende røropplegg.

§ 7
Endring av bruksenhet og fasade

Seksjonseieren må ikke uten tillatelse fra boligsameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, for eksempel rive bærevegg eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Fellesutgifter/Inntekter

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

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Felleskostnadene fordeles utfra sameierbrøken.

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

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 11
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

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

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

§ 12
Mislighold

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøte er sameiets øverste organ

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, jfr. § 49 i loven.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering, som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og minst 2 styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Leder og varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder. Bare fysiske personer kan velges inn i styret. Den som er umyndig, kan ikke velges inn i styret.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak for Årsmøtet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

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

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

§ 17
Revisor

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

§ 18
Pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, jfr. særlig §§ 5, 6 og 7, forbeholder sameiet ved styret, seg panterett med inntil kr. 5.000,- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80% + eventuelt vedtektsmessig tilleggsansvar ved belåning i forretnings- eller sparebank, i livsforsikringsselskap eller i kreditt- eller hypotekforening, av kjøpesummen i første skjøte som tinglyses på seksjonen. Hvis offentlig verditakst på seksjonen blir høyere enn kjøpesummen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80% av den offentlige verditakst til enhver tid.

§ 19
Tvister

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

§ 20
Vedtektsendring

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

§ 21
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Ørneveien Sameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Ørneveien Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Tid: mandag 10.03.2025 kl. 18:00
Sted: ABBL sine lokaler - kantine 2.etg

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Kutte kostnader for trappevask

Trappevask av oppgangene er kostnadsført med kr 80 000,- for 2024. Styret har prøvd i 2024 og få ned kostnaden med lengre intervall mellom vaskingen, men dette har vist seg å være vanskelig. Vaskefirma hevder det da tar lenger tid å vaske

ettersom det er mer skittent og at prisen da blir stående nærmest urørt. Vi har forhørt oss rundt og det er heller ikke mye å spare på å bytte vaskefirma.

Forslag til vedtak: Sameiet sier opp dagens avtale med vaskefirma og går til innkjøp av det som trengs av vaskeutstyr til hver oppgang. Det vil da bli opp til hver enkelt oppgang og lage et system for utførelsen av vaskingen.

5.2 Kutte kostnader ifb. med dugnader

Sameiet har i de siste årene brukt rundt 60 000,- i året på containerleie i forbindelse med dugnadene. Hageavfall containere er en nødvendighet for å bli kvitt kvist og kvast i forbindelse med vedlikehold av sameiets tomt, men restavfall (som også er de dyreste å leie) har vært et gode til beboere hver dugnad.

Forslag til vedtak: Kun bestille inn en container til hageavfall til hver dugnad.

6. Saker fra beboere

6.1 Anskaffelse og installasjon av nødstrømsaggregat for drift av oljefyr og sirkulasjonspumper

Ørneveien sameie har oljefyr til oppvarming av boligene (Figur 1). Ved utfall av elektrisitet vil fyrkjelen gå ut av drift og sirkulasjonspumpene for vann til radiatorer vil også stanse. Ved strømbrudd har sameierne ingen mulighet for elektrisk oppvarming. Dette vil gjelde uansett om vi beholder dagens oljefyr eller installerer et nytt fyringssystem.

Ved langvarig stans kan temperaturen i rørledningsnettet i blokkene havne på minussiden og føre til frostsprengning av rør, koblinger og kraner. Fra et beredskapssynspunkt vil et nødstrømsystem basert på biodiesel kunne drive fyrkjelen og sirkulasjonspumper og dermed kunne forhindre utfall av fyring og varmtvann og gjøre leilighetene beboelige over et lengre tidsrom uten nettstrøm.

Sikkerhetssituasjonen i Europa og ellers i verden har blitt kraftig forverret gjennom de siste 2-3 årene. Elektrisitetsforsyningen i Norge er blitt sårbar mht. naturkrefter og mht. sabotasje og cyberangrep fra kriminelle og fiendtlige stater.

Se vedlegg (1) "Forslag vedr. nødstrømsaggregat" for utfyllende informasjon om denne saken.

Forslag til vedtak: Sameiet (ved styret) innhenter et bindende tilbud på nødstrøm til fyringsanlegget. Hvis pristilbudet ikke overstiger kr. 150.000,- skal arbeidet igangsettes så snart som mulig.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad
Styremedlem, Karina Andresen

Styremedlem, Jan-Erik Vestnes
Styremedlem, Finn Skogheim
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin

8.1 Valg av styreleder

Wilhelm Fredrik Fodstad, på valg

Forslag til vedtak: Wilhelm Fredrik Fodstad velges for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Med dette som utgangspunkt foreslår valgkomiteen å utvide styret for kommende valgperiode med ett medlem til.

Jan-Eirik Vestnes på valg

Karina Andresen på valg

Finn Skogheim, ikke på valg

Vibeke Reneflot Berland

Forslag til vedtak: Jan-Eirik Vestnes tar gjenvalg for 2 år

Karina Andresen tar gjenvalg for 2 år

Vibeke Reneflot Berland velges som nytt medlem for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Tore Jan Kvalstad

Vivian Tryving Hornburg

Tone Lill Wilsbeck

Carl Fredrik Lundiin

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret velger internt en representant til ABBL's generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
Ørneveien Sameie

Ørneveien Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Karina Andresen, Ørneveien 64 B
Styremedlem, Finn Skogheim, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Jan-Erik Vestnes, Ørneveien 62 A
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin, Ørneveien 63 B

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Ørneveien Sameie med org.nr.: 987084669 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2815188

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Ørneveien Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et overskudd på kr 305.259, -.

Resultatet er kr 133.659, - mer enn budsjettert. Dette er en markant forbedring fra fjorårets underskudd på kr 353.392,-. En forbedring på kroner 658.651,-. Dette skyldes i hovedsak vesentlig lavere driftskostnader på lys, energi og varme hvor det var budsjettert kr 1.210.000, hvor regnskapsført ble kr 931.369,-. Utover dette foreligger det ingen avvik av betydning.

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 2.359 527,-. En positiv endring i disponible midler på kr 273.437,- da dette sameiet har hatt avdragsfrihet siden 31.03.2024.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Det er siden ordinært årsmøte 06.03.24 avholdt både formelle styremøter samt korte uformelle møter når det har vært nødvendig. Styret har samarbeidet godt og stort sett hatt ukentlig kommunikasjon pr. telefon, i styrets lukkede Facebook gruppe.

Året som har gått har ikke inneholdt noen store prosjekter som vi har hatt mange av de seneste årene så styrets fokus i 2024 har vært å begrense kostnadene. Resultatmessig har dette gått bra og et underskudd i 2023 er snudd til et positivt resultat i 2024.

Styret har foreløpig lagt planene om ombygging av oljefyren litt på is. Hovedgrunnen til dette er sameiets økonomi og de investeringskostnadene dette vil medføre.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er ikke utført noen store vedlikeholds jobber på sameiets byggninger eller eiendom siden årsmøte i fjor. Det er utført noe vedlikehold på oljefyren samt utbedringer på noen vannrør etter lekkasjer. Det har blitt kjøpt inn noe utstyr til fellesboden som benyttes på dugnder.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det er i 2025 ikke planlagt større vedlikeholds jobber etter mange år med store investeringer, utbedringer og vedlikehold.

Kommende 5-års periode

Det er i kommende 5-års periode ikke planlagt større arbeider på sameiets byggningmasse eller eiendom.

Diverse

- Det har blitt avholdt 2 dugnader (Vår/høst)

- Facebookgruppen til sameiet fungerer og beboere kommuniserer fint. Er du ikke medlem så søk opp Beboere i Ørneveien 60-64.

- Det er en egen Messenger gruppe for de som har EL-bil. Er du ikke medlem så si fra.

- Garasje eier Sigurd Stray har leid ut plassen på enden av øverste garasje rekke mot nr. 60 f.o.m 13.4.2025. Dette medfører at Vaktmesterkompaniet ikke får klippet plenen foran 60 da dette er eneste inngang til gressplenen. Det får bli en jobb på dugnaden å lage en åpning i hekken/gjerdet så klippebilen kommer seg gjennom. Alternativt må noen ta på seg jobben med å klippe nevnte plen for hånd.

- Kommer igjen med en oppfording ang. parkering. Vi har ikke så mange parkeringsplasser i bakgården og da er det fint om de som har garasjeplass fortrinnsvis benytter seg av denne. Det skal heller IKKE parkeres utenfor oppmerkede plasser eller foran snøporten når det er meldt nedbør. Det oppfordres også til at man henviser gjester til å parkere i Ørneveien og ikke oppta plasser i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap Ørneveien Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 725 688	2 834 772	3 725 500	3 725 500
Annen driftsinntekt	2	74 457	86 138	81 400	86 052
Sum inntekter		3 800 145	2 920 910	3 806 900	3 811 552
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	125 510	126 000	126 000
Kostnad lokaler	4	1 839 920	1 825 597	2 060 500	1 973 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	32 091	15 861	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	151 107	78 912	50 000	100 000
Annen driftskostnad	7	652 800	611 282	654 800	716 500
Sum kostnader		2 790 018	2 657 161	2 891 300	2 915 500
Resultat før finansielle poster		1 010 127	263 749	915 600	896 052
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	64 655	49 565	6 000	4 120
Finanskostnad	9	769 523	666 706	750 000	760 668
Sum finansielle poster		-704 869	-617 141	-744 000	-756 548
Årsresultat		305 259	-353 392	171 600	139 504

Balanse Ørneveien Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		12 191	0
Andre fordringer	10	0	361 776
Sum fordringer		12 191	361 776
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 616 674	2 222 292
Sum omløpsmidler		2 628 865	2 584 068
Sum eiendeler		2 629 165	2 584 368

Balanse Ørneveien Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-8 119 660	-8 424 918
Sum egenkapital		-8 119 660	-8 424 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	10 479 486	10 511 398
Sum langsiktig gjeld		10 479 486	10 511 398
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 943	435 574
Forskudd innbetalinger		37 214	55 444
Annen kortsiktig gjeld	15	4 182	6 871
Sum kortsiktig gjeld		269 339	497 888
Sum gjeld		10 748 825	11 009 286
Sum egenkapital og gjeld		2 629 165	2 584 368

Ørneveien Sameie

Sted:_____, dato:_____

Wilhelm Fredrik Fodstad Styreleder	Finn Skogheim Styremedlem	Karina Andresen Styremedlem

Jan-Erik V estnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 975 616	2 428 620	2 975 500	2 975 500
Avdrag ordinære lån	0	244 104	0	0
Renter ordinære lån	750 072	162 048	750 000	750 000
Sum	**3 725 688**	**2 834 772**	**3 725 500**	**3 725 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fryseboks	1 400	1 400	1 400	1 400
Strøm el-bil	73 057	84 738	80 000	84 652
Sum	**74 457**	**86 138**	**81 400**	**86 052**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	10 000	10 000	0	0
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Andre honorarer	0	10 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	15 510	16 000	16 000
Sum	**114 100**	**125 510**	**126 000**	**126 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2017: 0.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	6 014	5 555	6 000	6 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	600 853	533 700	608 500	660 000
Lys, varme, energi	931 369	994 326	1 210 000	1 000 000
Renhold	80 574	78 285	30 000	80 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	53 304	54 285	61 000	62 000
Sommer- og vinterkostnader	167 806	159 446	145 000	165 000
Sum	**1 839 920**	**1 825 597**	**2 060 500**	**1 973 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	31 321	15 861	0	0
Datautstyr (hardware)	520	0	0	0
Programvare (software)	250	0	0	0
Sum	**32 091**	**15 861**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	105 796	21 312	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	24 912	62 696	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 931	4 904	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	468	0	50 000	0
Forsikringsskadesaker	10 000	-10 000	0	0
Sum	**151 107**	**78 912**	**50 000**	**100 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	126 345	118 724	126 500	130 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	10 000	5 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	1 969	10 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	200	0	1 000	1 000
Elektronisk kommunikasjon	250	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 516	3 210	4 300	5 000
Elektroniske fellesavtaler	298 001	275 840	284 000	330 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	5 000	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	198 498	198 498	198 500	220 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	576	6 045	6 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 722	2 400	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	22 693	4 095	5 000	10 000
Sum	**652 800**	**611 282**	**654 800**	**716 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	537	1 065	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	63 533	0	6 000	4 120
Renter plasseringskonto	585	48 499	0	0
Sum	**64 655**	**49 565**	**6 000**	**4 120**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	769 523	666 706	750 000	760 668
Sum	**769 523**	**666 706**	**750 000**	**760 668**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	0	16 228
Periodisering kostnader	0	345 548
Sum	**0**	**361 776**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	999 937	665 787
Sparekonto Boligbanken	1 616 737	1 553 205
Skattetrekkskonto	0	3 300
Sum	**2 616 674**	**2 222 292**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 424 918	-8 071 526
Fra årets resultat	305 259	-353 392
Sum annen egenkapital	-8 119 660	-8 424 918
Sum egenkapital	-8 119 660	-8 424 918

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	10 479 486	10 511 398
Sum	**10 479 486**	**10 511 398**

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering - likviditetsøning, rehab varmeanlegg og rørrehab.
Lånenummer:	**96660138487**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	31.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 511 435
Avdrag i perioden:	31 912
Lånesaldo 31.12:	**10 479 523**
Saldo 5 år frem i tid:	9 271 734

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660138487	26	220 098	5 722 548
	24	198 207	4 756 968

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	0	3 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1 410
Påløpte renter	2 082	2 061
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	100
Utleggskonto	2 050	0
Sum	**4 182**	**6 871**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 086 180	2 641 922
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	305 259	-353 392
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-31 912	-202 313
Årets endring disponible midler	273 347	-555 705
Disponible midler UB	2 359 527	2 086 180

Resultat og balanse med noter for Ørneveien Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ørneveien Sameie

Styreleder	Wilhelm Fredrik Fodstad (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Jan-Erik Vestnes (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Karina Andresen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Finn Skogheim (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Ørneveien Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: BDDES-3KP4Y-C5PET-VPYZZ-0UQAL-UOTPJ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BDDES-3KP4Y-C5PET-VPYZZ-0UQAL-UOTPJ

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-21 08:53:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BDDES-3KP4Y-C5PET-VPYZZ-0UQAL-UOTPJ

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

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

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

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

Ørneveien sameie Årsmøte 2025

Forslag til sak som skal behandles på årsmøtet fra Tore J. Kvalstad, Ørneveien 60B

Anskaffelse og installasjon av nødstrømsaggregat for drift av oljefyr og sirkulasjonspumper

Forslag til vedtak:

Sikkerhetssituasjonen i Europa og ellers i verden har blitt kraftig forverret gjennom de siste 2-3 årene. Elektrisitetsforsyningen i Norge er blitt sårbar mht. naturkrefter og mht. sabotasje og cyberangrep fra kriminelle og fiendtlige stater.

Sameiet (ved styret) innhenter et bindende tilbud på nødstrøm til fyringsanlegget. Hvis pristilbudet ikke overstiger kr. 150.000,- skal arbeidet igangsettes så snart som mulig.

Bakgrunn

Ørneveien sameie har oljefyr til oppvarming av boligene (Figur 1). Ved utfall av elektrisitet vil fyrkjelen gå ut av drift og sirkulasjonspumpene for vann til radiatorer vil også stanse. Ved strømbrudd har sameierne ingen mulighet for elektrisk oppvarming. Dette vil gjelde uansett om vi beholder dagens oljefyr eller installerer et nytt fyringssystem.

Ved langvarig stans kan temperaturen i rørledningsnettet i blokkene havne på minussiden og føre til frostsprengning av rør, koblinger og kraner. Fra et beredskapssynspunkt vil et nødstrømsystem basert på biodiesel kunne drive fyrkjelen og sirkulasjonspumper og dermed kunne forhindre utfall av fyring og varmtvann og gjøre leilighetene beboelige over et lengre tidsrom uten nettstrøm.

Nødvendige installasjoner

Et nødstrømsystem vil bestå av en (bio)dieselgenerator med tilstrekkelig kapasitet til å starte opp og drive fyrkjele og pumpesystemer i Ørneveien 60B (fyrrommet). Da sirkulasjonspumpene er spredt utover i alle blokkene, må det også kunne overføres strøm til disse, alternativt installere batterier som kan drive pumpene i 62, 63 og 64. Gamle sirkulasjonspumper krever opp mot 50 W, mens nye kan kreve så lite som 5 til 10 W.

Et moderne kraftig batteri på 100 Ah tilsvarer en kapasitet på 22 kWh og kan dermed drive en eldre type sirkulasjonspumpe i mer enn 400 timer = ca. 2 til 3 uker hvis batteriet kontinuerlig holdes nær fullastet (smartlader) før et evt. strømutfall. Strømoverføring fra dieselgeneratoren vil kreve installasjon av ledninger mellom fyrrommet i 60B og berederrommene i de andre blokkene og har ikke vært vurdert her.

Kapasitetskrav for nødstrømsystemet anslås som følger:

	Max. Belastning
Start-/driftsstrøm til oljefyr	*0,5 kW*
Oljepumpe fra tank til fyrkjele	0,2 kW
Styringsenhet	0,02 kW

Sirkulasjonspumpe:		0,1	kW
Sirkulasjonspumper varmt vann		0,1	kW
Belysning i fyrrom		0,1	kW
Totalbelastning	**ca.**	**1**	**kW**

En dieseldrevet invertergenerator på 2-3 kW burde være tilstrekkelig til å drive oljefyren og sirkulasjonspumper i fyrrommet i 60B. I tillegg trengs det automatiske vendere (ATS) som kobler inn generatoren ved utfall av nettspenning (Figur 2). Også i 62, 63 og 64 vil det være behov for ATSer som kobler over til batteridrift (Figur 3).

Estimerte utstyrskostnader

Invertergenerator 2 til 3 kW:		kr. 15.000 – 25.000
4 stk ATS kr. 1.000-6.000		kr. 10.000
3 stk batterier feks. AGM Batteri: 140 AGM Solar ca. kr. 3.000		kr. 9.000
3 stk batteriladere a kr. 1.000 (DEFA Smartcharge el.lign.)		kr. . 3.000
3 stk invertere 250W, feks. Victron Phoenix 12/250 VE á kr. 1.300		kr. 4.000
Utstyrskostnader samlet	ca.	kr. 50.000 til 60.000

Installasjonskostnader

En elektriker burde kunne installere dette på et par dager, antar ca.	kr. 20.000
Innkjøp og oppfølging	kr. 20.000
Total innkjøp og installasjon	kr. 40.000

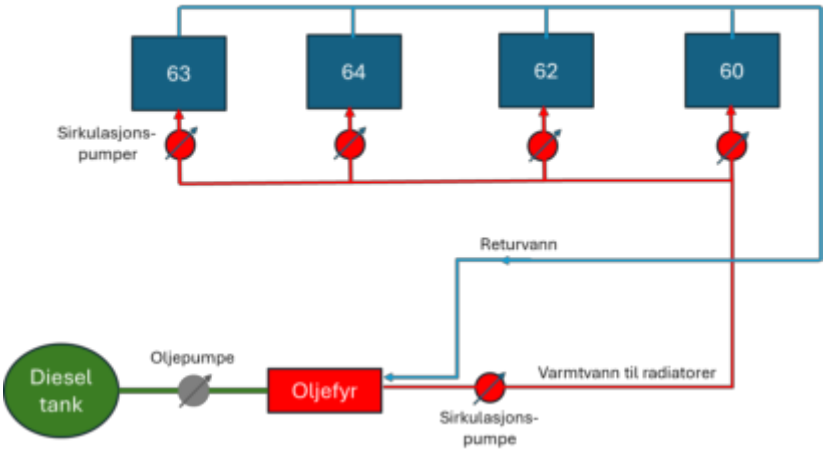
Det burde vær mulig å komme i mål med nødstrøm til fyringsanlegget for ca. kr. 100.000.

Hvis anlegget avskrives over 5 år vil dette gi hver sameier en utgift på ca.

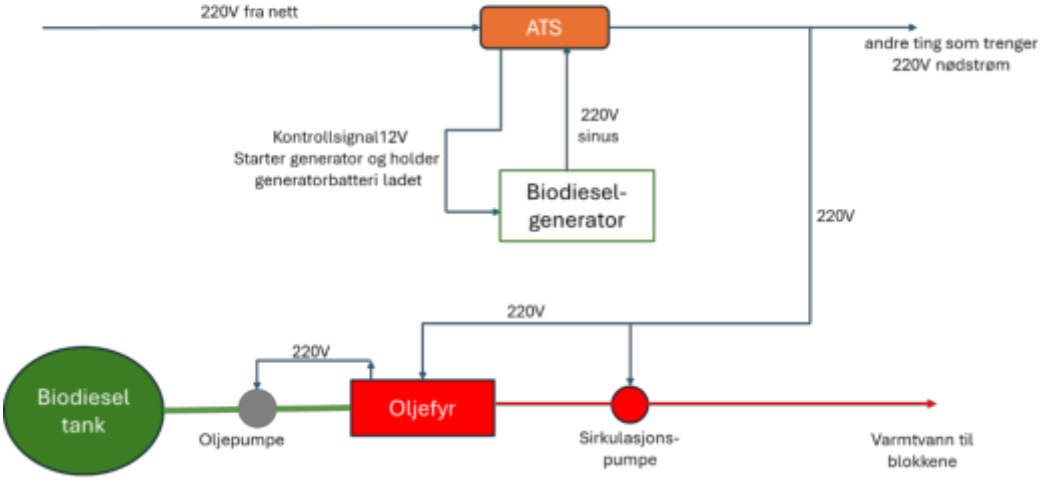
kr. 100.000/5/50/12 = ca. kr. 30-35 kr/måned til inndekning via felleskostnader.

Med 50% overskridelse (usikkerhet) vil dette øke til ca. kr. 50/måned.

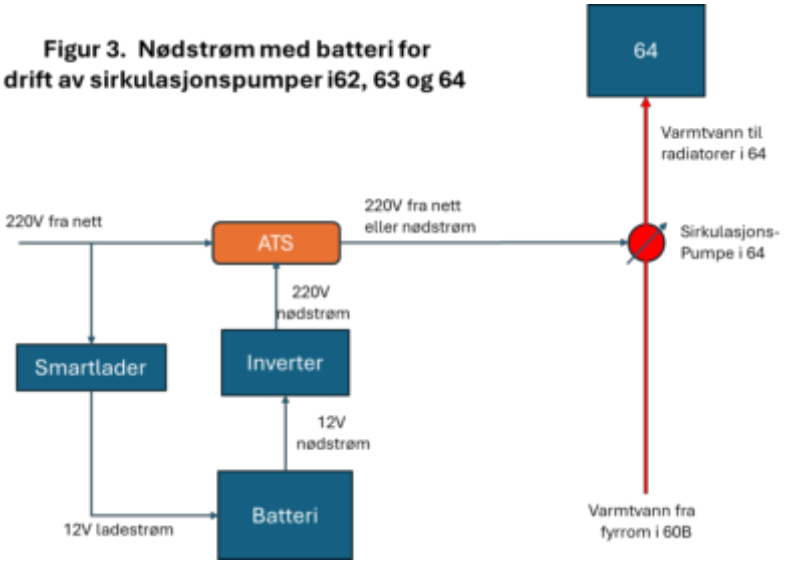
Figur 1. Oljefyring i sameiet, hovedkomponenter i dag



Figur 2. Installasjoner i fyrrom i 60B



Figur 3. Nødstrøm med batteri for drift av sirkulasjonspumper i62, 63 og 64



? Valg årsmøte 2025

Valgkomiteens forslag

?*.1 Valg av styreleder*

Som styreleder foreslås

Wilhelm Fredrik Fodstad (gjenvalg 1 år)

?.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Med dette som utgangspunkt foreslår valgkomiteen å utvide styret for kommende valgperiode med ett medlem til.

De sittende styremedlemmer har sagt seg villig til å fortsette og valgkomiteens forslag blir:

Jan-Eirik Vestnes, 62A	(gjenvalg, 2 år)
Karina Andresen, 64B	(gjenvalg, 2år)
Finn Skogheim, 64B	(ikke på valg i år)
Vibeke Reneflot Berland 60A	(ny, 2 år)

?.3 Valg av varamedlemmer

Nils Henrik Aspelin, 63B	(gjenvalg, 1år)

?.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Wilhelm Fredrik Fodstad (gjenvalg, 1 år)

?.5 Valgkomite (skal i henhold til sameiets vedtekter $13 bestå av 4 medlemmer, fortrinnsvis en representant fra hver blokk.)

Forslag:

Tore Jan Kvalstad, 60B

Vivian Tryving Hornburg, 62B

Tone Lill Wilsbeck 63B

Carl Fredrik Lundiin, 64A

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie mandag 10.03.2025 kl. 18:00 - ABBL sine lokaler - kantine 2.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Kutte kostnader for trappevask

Trappevask av oppgangene er kostnadsført med kr 80 000,- for 2024. Styret har prøvd i 2024 og få ned kostnaden med lengre intervall mellom vaskingen, men dette har vist seg å være vanskelig. Vaskefirma hevder det da tar lenger tid å vaske ettersom det er mer skittent og at prisen da blir stående nærmest urørt. Vi har forhørt oss rundt og det er heller ikke mye å spare på å bytte vaskefirma.

Sameiet sier opp dagens avtale med vaskefirma og går til innkjøp av det som trengs av vaskeutstyr til hver oppgang. Det vil da bli opp til hver enkelt oppgang og lage et system for utførelsen av vaskingen.

Vedtak:
Forslag fra styret ble ikke vedtatt.

5.2 Kutte kostnader ifb. med dugnader

Sameiet har i de siste årene brukt rundt 60 000,- i året på containerleie i forbindelse med dugnadene. Hageavfall containere er en nødvendighet for å bli kvitt kvist og kvast i forbindelse med vedlikehold av sameiets tomt, men restavfall (som også er de dyreste å leie) har vært et gode til beboere hver dugnad.

Kun bestille inn en container til hageavfall til hver dugnad.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt benkeforslag om å kun bestille 2 containere til vårdugnad, og 1 container til høstdugnad.

6. Saker fra beboere

6.1 Anskaffelse og installasjon av nødstrømsaggregat for drift av oljefyr og sirkulasjonspumper

Ørneveien sameie har oljefyr til oppvarming av boligene (Figur 1). Ved utfall av elektrisitet vil fyrkjelen gå ut av drift og sirkulasjonspumpene for vann til radiatorer vil også stanse. Ved strømbrudd har sameierne ingen mulighet for elektrisk oppvarming. Dette vil gjelde uansett om vi beholder dagens oljefyr eller installerer et nytt fyringssystem.

Ved langvarig stans kan temperaturen i rørledningsnettet i blokkene havne på minussiden og føre til frostsprengning av rør, koblinger og kraner. Fra et beredskapssynspunkt vil et nødstrømsystem basert på biodiesel kunne drive fyrkjelen og sirkulasjonspumper og dermed kunne forhindre utfall av fyring og varmtvann og gjøre leilighetene beboelige over et lengre tidsrom uten nettstrøm.

Sikkerhetssituasjonen i Europa og ellers i verden har blitt kraftig forverret gjennom de siste 2-3 årene. Elektrisitetsforsyningen i Norge er blitt sårbar mht. naturkrefter og mht. sabotasje og cyberangrep fra kriminelle og fiendtlige stater.

Se vedlegg (1) "Forslag vedr. nødstrømsaggregat" for utfyllende informasjon om denne saken.

Vedtak:
Sameiet (ved styret) innhenter et bindende tilbud på nødstrøm til fyringsanlegget. Hvis

pristilbudet ikke overstiger kr. 150.000,- skal arbeidet igangsettes så snart som mulig.

Forslag ble enstemmig vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

Det tilføres i protokollen at styret følger opp vedtak fattet under årsmøtet i 2023, hvor husleienivået skal være forenlig med alminnelig drift og dekke renter + avdrag på lånet. Styret vil i samsvar med forretningsfører vurdere behovet for husleieøkning i 2025 og nedbetaling av lån.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Wilhelm Fredrik Fodstad, på valg

Vedtak:
Wilhelm Fredrik Fodstad ble valgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Med dette som utgangspunkt foreslår valgkomiteen å utvide styret for kommende valgperiode med ett medlem til.

Jan-Eirik Vestnes på valg

Karina Andresen på valg

Finn Skogheim, ikke på valg

Vibeke Reneflot Berland

Vedtak:
Jan-Eirik Vestnes tar gjenvalg for 2 år

Karina Andresen tar gjenvalg for 1 år

Vibeke Reneflot Berland velges som nytt medlem for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Nils Henrik Aspelin ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt for 1 år.

Vivian Tryving Hornburg ble valgt for 1 år.

Tone Lill Wilsbeck ble valgt for 1 år.

Carl Fredrik Lundiin ble valgt for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Ikke aktuell.

Styret ble avsluttet 19:20

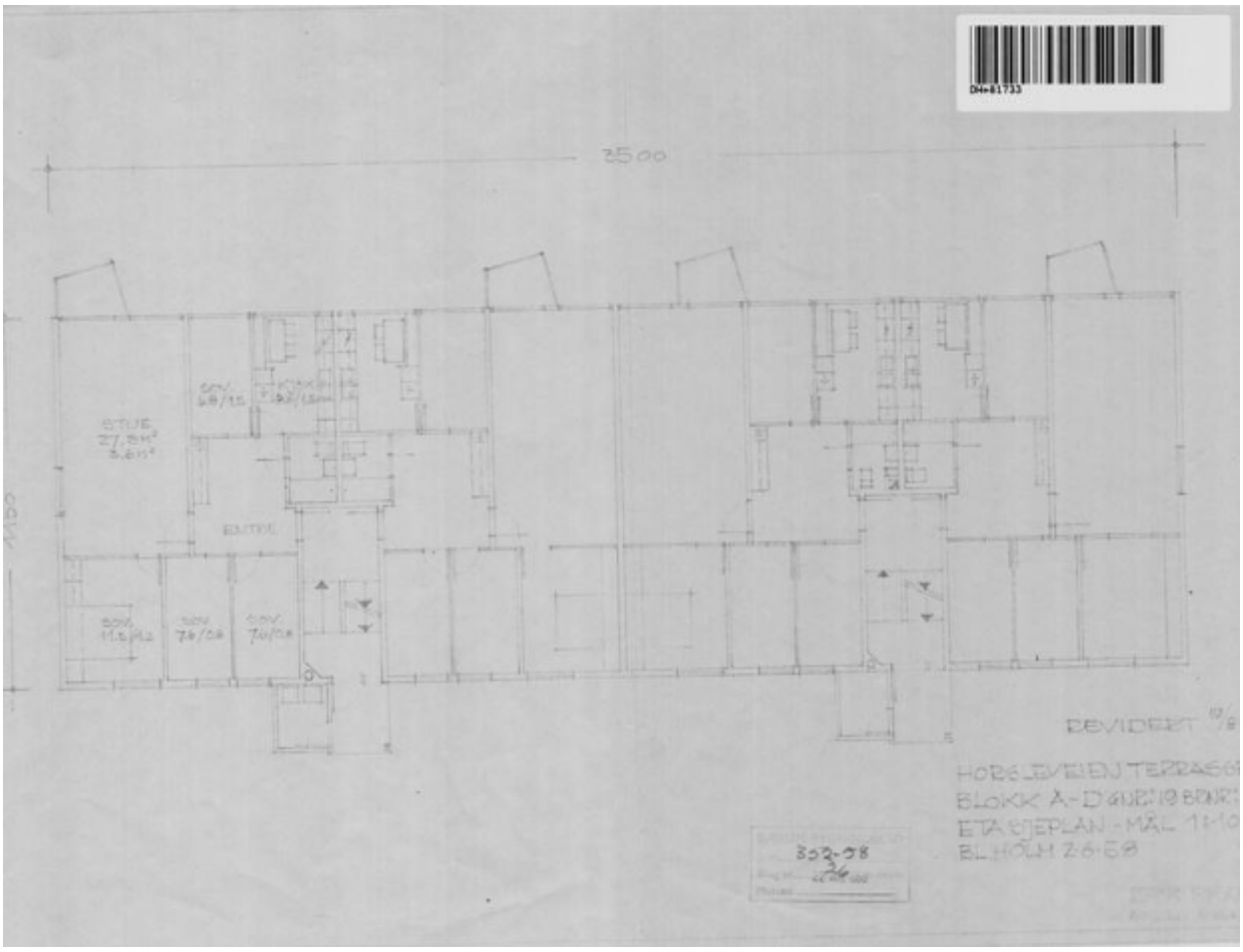
Protokoll for Ørneveien Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Tore Jan Kvalstad (sign.)	11.03.2025

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00


3500
STUE
27,5M²
3,6M²
SOV.
6,8/12
KJØKKEN
7,2/12,5M²
ENTRE
SOV.
11,5/12
SOV.
7,6/12
SOV.
7,6/12
REVIDERT 19/8
HORGJVEIEN TERRASSE
BLOKK A-D GNR: 19 BNR:
ETASJEPLAN - MÅL 1:10
BL.HØJM 2-6-68
303-38
36

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

13020800008BK0237285

FA

ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTTLINDTUN, ØYVIND
ØRNEVEIEN 64

1340 BEKKESTUA

PRESTLIA 8
1275 OSLO 12

FERDIGATTEST

Jnr. 90-1205

Adresse: ØRNEVEIEN 60 - 64

Gnr: 19 Bnr: 595, 1099 Tomt nr: PARSELL 1/50

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.juni 1991

Arbeidets art: FASADEFORBLEND.NYE BALKONGER

Byggherre: ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTT

Anmelder: DAHLE ARKITEKTER, EINAR

Ansvarshavende: LINDTUN, ØYVIND

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 11/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

13020800008BK0237275

FA

ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTTLINDTUN, ØYVIND
ØRNEVEIEN 64

1340 BEKKESTUA

PRESTLIA 8
1275 OSLO 12

FERDIGATTEST

Jnr. 90-1204

Adresse: ØRNEVEIEN 60 - 64

Gnr: 19 Bnr: 595, 1099 Tomt nr: PARSELL 1/50

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.juni 1991

Arbeidets art: FASADEFORBLEND.NYE BALKONGER

Byggherre: ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTT

Anmelder: DAHLE ARKITEKTER, EINAR

Ansvarshavende: LINDTUN, ØYVIND

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 11/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

V. Ø

Viktor Øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN - SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

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

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**595**	Fnr:		Snr:	**45**
Adresse:	**Ørneveien 63B, 1357 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
58/355	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
90/1205	Fasadeforblending, nye balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
90/1204	Fasadeforblending, nye balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Utskriftsdato: 27.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Ørneveien 63B, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Ørneveien 63B, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	224 250,12 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	195 223,16 kr
Vann	181 124,96 kr
Sum	**600 853,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	200 stk	4 845,44 kr	1/4	0 %	242 271,88 kr	40 378,60 kr
Vann etter areal	4600 m2	45,26 kr	1/1	0 %	208 207,50 kr	34 701,30 kr
Avløp etter areal	4600 m2	52,90 kr	1/1	0 %	243 340,00 kr	40 556,70 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**694 211,38 kr**	**115 701,94 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Ørneveien 63B, 1357 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
29.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 19 Bnr 595 Fnr 0 Snr 45

Eiendommens adresse:

Ørneveien 63B, 1357 BEKKESTUA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 530 225
Som sekundærbolig:	kr 6 120 900

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ørneveien 63B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3703180/25971802
Bestilling: C3 2025-03-18 (7) 65

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17359	100	16.11.1973	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	19	595	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/17359/100
Uthentet 2025-03-18 10:10

ASKER OG BÆRUM
17359 16.11.73

B e g j æ r i n g

om

oppdeling av Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 i Bærum i selveierandeler.

Undertegnede hjemmelsinnehaver til Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 i Bærum, Egil A. Braathen tillater seg herved å begjære eiendommen Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 oppdelt i selveierandeler etter nedenstående fordelingsliste:

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
1	60 A Kjelleretasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 20 og nr. 21	101 m2	2.099 %
2	60 B 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 4 og nr. 18	101 m2	2.099 %
3	60 B 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 3 og nr. 15	101 m2	2.099 %
4	60 A 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 9 og nr. 26	101 m2	2.099 %
5	60 A 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 1 og nr. 13	101 m2	2.099 %
6	60 B 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 10 og nr. 25	101 m2	2.099 %
7	60 B 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 6 og nr. 7	101 m2	2.099 %
8	60 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 16 og nr. 17	101 m2	2.099 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
9	60 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 8 og nr. 22	101 m2	2.099 %
10	60 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré,bad og wc samt kjellerbod nr. 12 og nr. 23	101 m2	2.099 %
11	60 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 11 og nr. 24	101 m2	2.099 %
12	60 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr.2 og nr. 14	101 m2	2.099 %
13	60 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 5 og nr. 19	101 m2	2.099 %
14	62 B Underetasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 32 og nr. 38	91 m2	1.892 %
15	62 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 31 og nr. 35	91 m2	1.892 %
16	62 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 36 og nr. 37	91 m2	1.892 %
17	62 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 44 og nr. 45	91 m2	1.892 %
18	62 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 49 og nr. 50	91 m2	1.892 %
19	62 B 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 33 og 34	91 m2	1.892 %
20	62 B 2.etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod 27 og nr. 28	91 m2	1.892 %
21	62 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 40 og nr. 41	91 m2	1.892 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
22	62 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 39 og nr. 47	91 m2	1.892 %
23	62 B 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 29 og nr. 30	91 m2	1.892 %
24	62 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 42 og nr. 43	91 m2	1.892 %
25	62 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 46 og nr. 48	91 m2	1.892 %
26	64 B Underetasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 56 og nr. 59	91 m2	1.892 %
27	64 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 57 og nr. 58	91 m2	1.892 %
28	64 B 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 54 og nr. 55	91 m2	1.892 %
29	64 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 65 og nr. 69	91 m2	1.892 %
30	64 A 1. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 71 og nr. 72	91 m2	1.892 %
31	64 B 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 60 og nr. 62	91 m2	1.892 %
32	64 B 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 51 og nr. 52	91 m2	1.892 %
33	64 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 66 og nr. 67	91 m2	1.892 %
34	64 A 2. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 70 og nr. 73	91 m2	1.892 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
35	64 B 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 53 og nr. 61	91 m2	1.892 %
36	64 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré,bad og wc samt kjellerbod nr. 63 og nr. 64	91 m2	1.892 %
37	64 A 3. etasje	4 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 68 og nr. 74	91 m2	1.892 %
38	63 B Kjelleretasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 90 og nr. 91	101 m2	2.099 %
39	63 A 1. etasje	5 vær., kjøkken entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 97 og nr. 98	101 m2	2.099 %
40	63 A 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 80 og nr. 92	101 m2	2.099 %
41	63 B 1.etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 79 og nr. 93	101 m2	2.099 %
42	63 B 1. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 95 og nr. 96	101 m2	2.099 %
43	63 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 81 og nr. 99	101 m2	2.099 %
44	63 A 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 82 og nr. 100	101 m2	2.099 %
45	63 B 2. etasje	5 vær., kjøkken entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 77 og nr. 89	101 m2	2.099 %
46	63 B 2. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 78 og nr. 94	101 m2	2.099 %
47	63 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 83 og nr. 86	101 m2	2.099 %

Seksjon nr.	Ørneveien nr. og oppgang	Innhold	Boareal	Ideell andel
48	63 A 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 84 og nr. 85	101 m2	2.099 %
49	63 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 76 og nr. 88	101 m2	2.099 %
50	63 B 3. etasje	5 vær., kjøkken, entré, bad og wc samt kjellerbod nr. 75 og nr. 87	101 m2	2.099 %

Eieren av hver seksjon er sameier for en ideell andel etter det fordelingslisten viser, og har eksklusiv bruksrett over sin seksjon. Inkludert i sameiet er seksjon nr. 1, som er vaktmesterleiligheten. Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den seksjon han har eksklusiv bruksrett til. Hver seksjonseier hefter proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser for felles utgifter av sameiets drift.

Til dekning av fellesutgifter forbeholdes det herved sameiet panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80 % + eventuelt vedtektsmessig tilleggsansvar ved belåning i kreditt eller hypotekforening, av kjøpesummen i første skjøte som tinglyses på seksjonen. Hvis offentlig verditakst på seksjonen blir høyere enn kjøpesummen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80 % av den offentlige verditakst til enhver tid.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, jfr. lov om sameie av 18/6 1965 §§ 11 og 15. Dog kan styret for sameiet pålegge den som bor i en av leilighetene å flytte ved vesentlig misligholdelse, herunder også misligholdelse av ikke økonomisk art.

Seksjonseierne kan fritt omsette sine seksjoner, men ethvert eierskifte skal meldes styret for sameiet.

Seksjonseierne kan leie ut eller låne ut sine leiligheter, men enhver leier eller låntager skal før innflytting finner sted godkjennes av styret for sameiet, som imidlertid ikke kan nekte

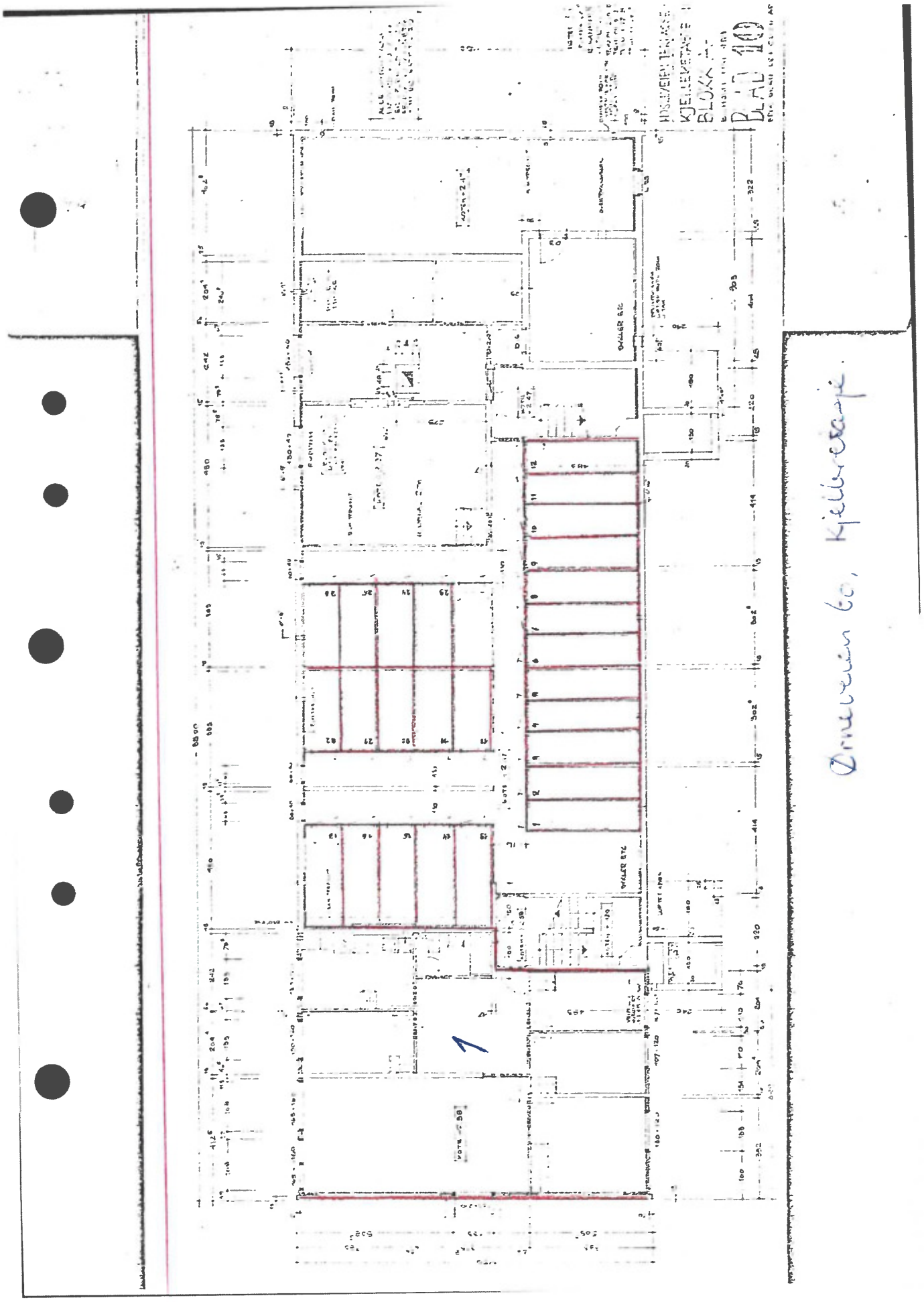
godkjennelse uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke for enkeltrom i leilighet. Denne bestemmelsen gjelder heller ikke når Egil A. Braathen leier ut eller låner ut seksjoner som han eier på det tidspunkt utleieforholdet eller låneforholdet etableres.

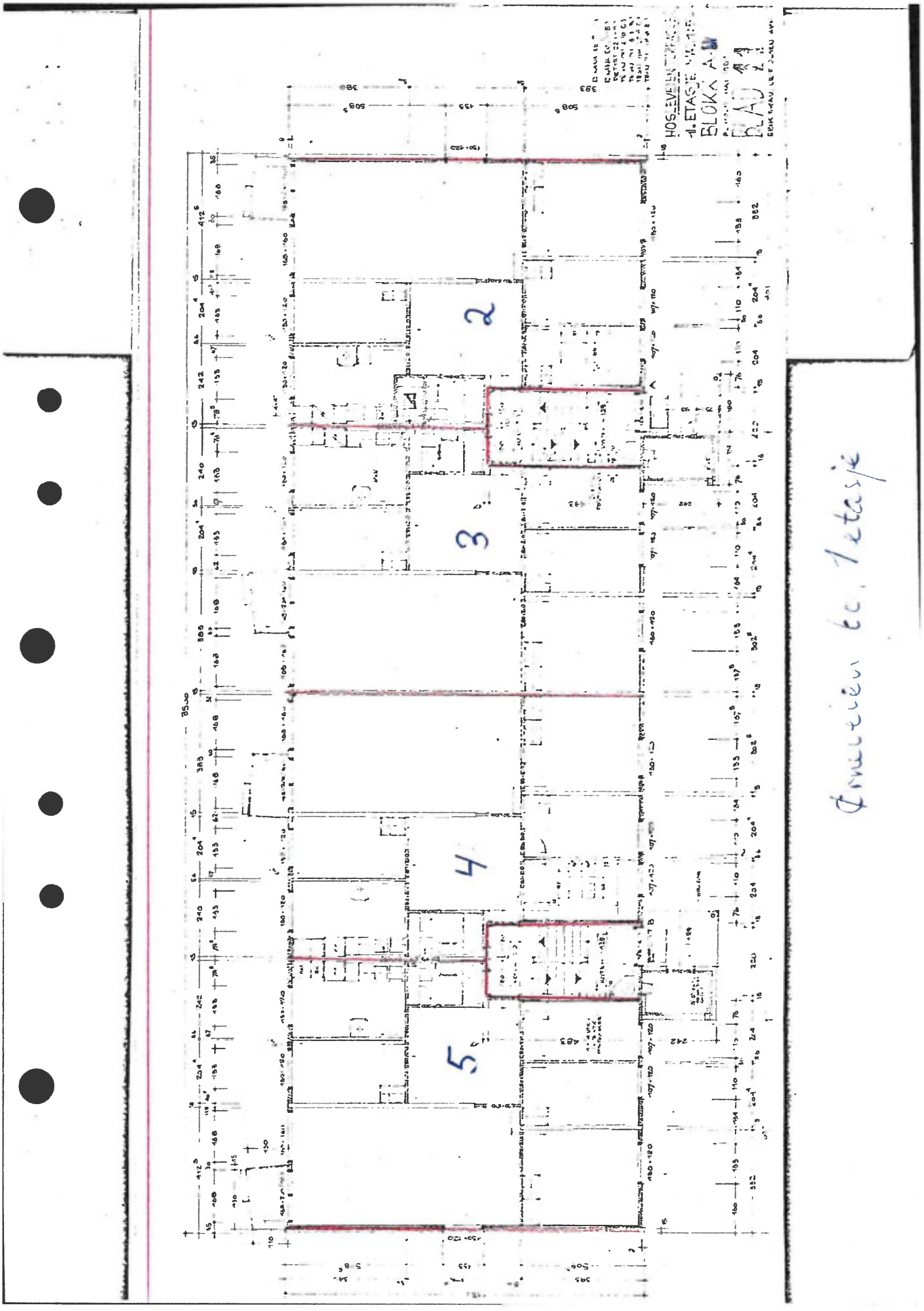
Som bilag til denne følger plantegninger over de enkelte etasjer i hvert hus, hvor de enkelte seksjoner er avmerket, samt situasjonsplan.

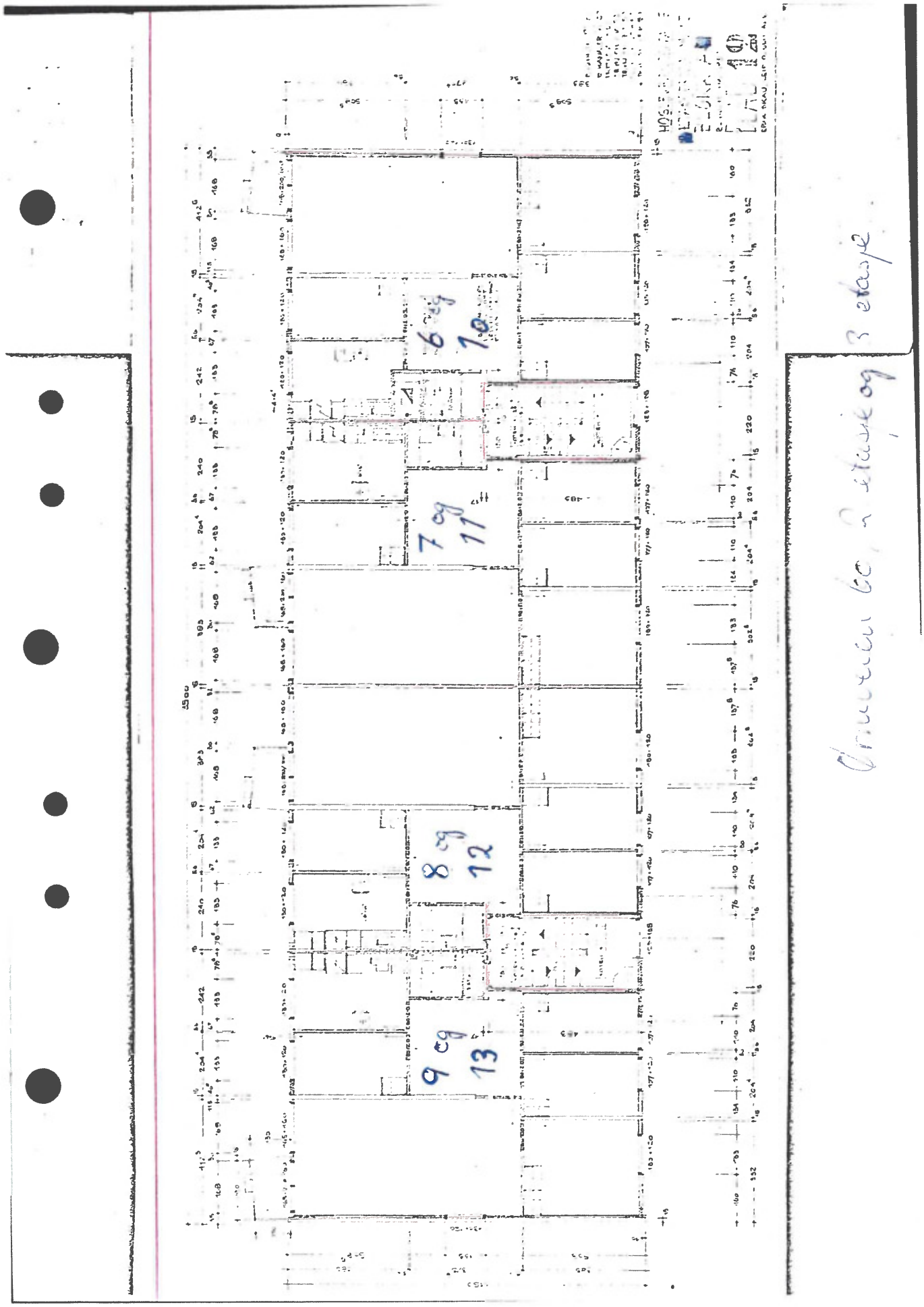
Oslo, den 15. november 1973.

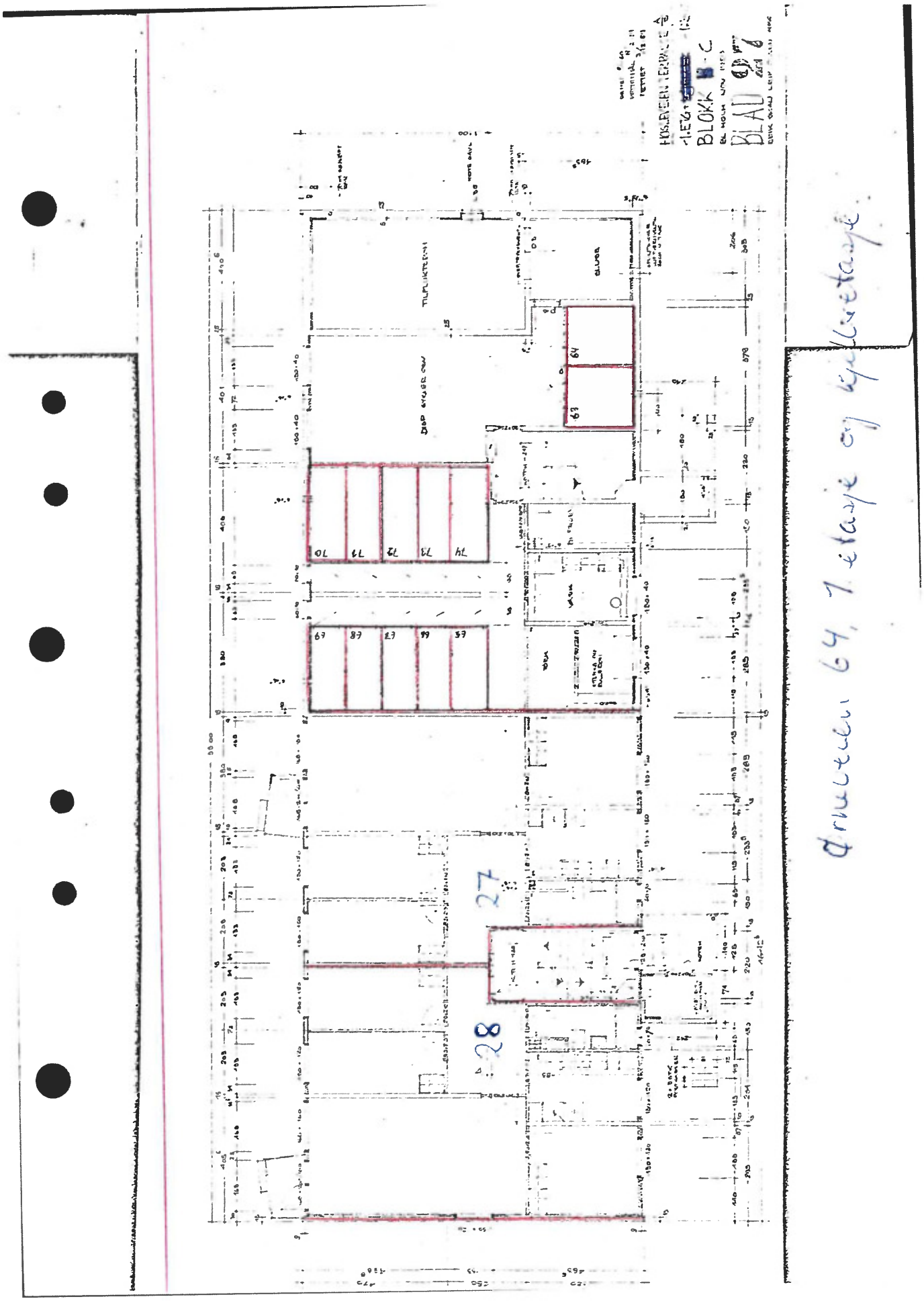
Egil A. Braathen

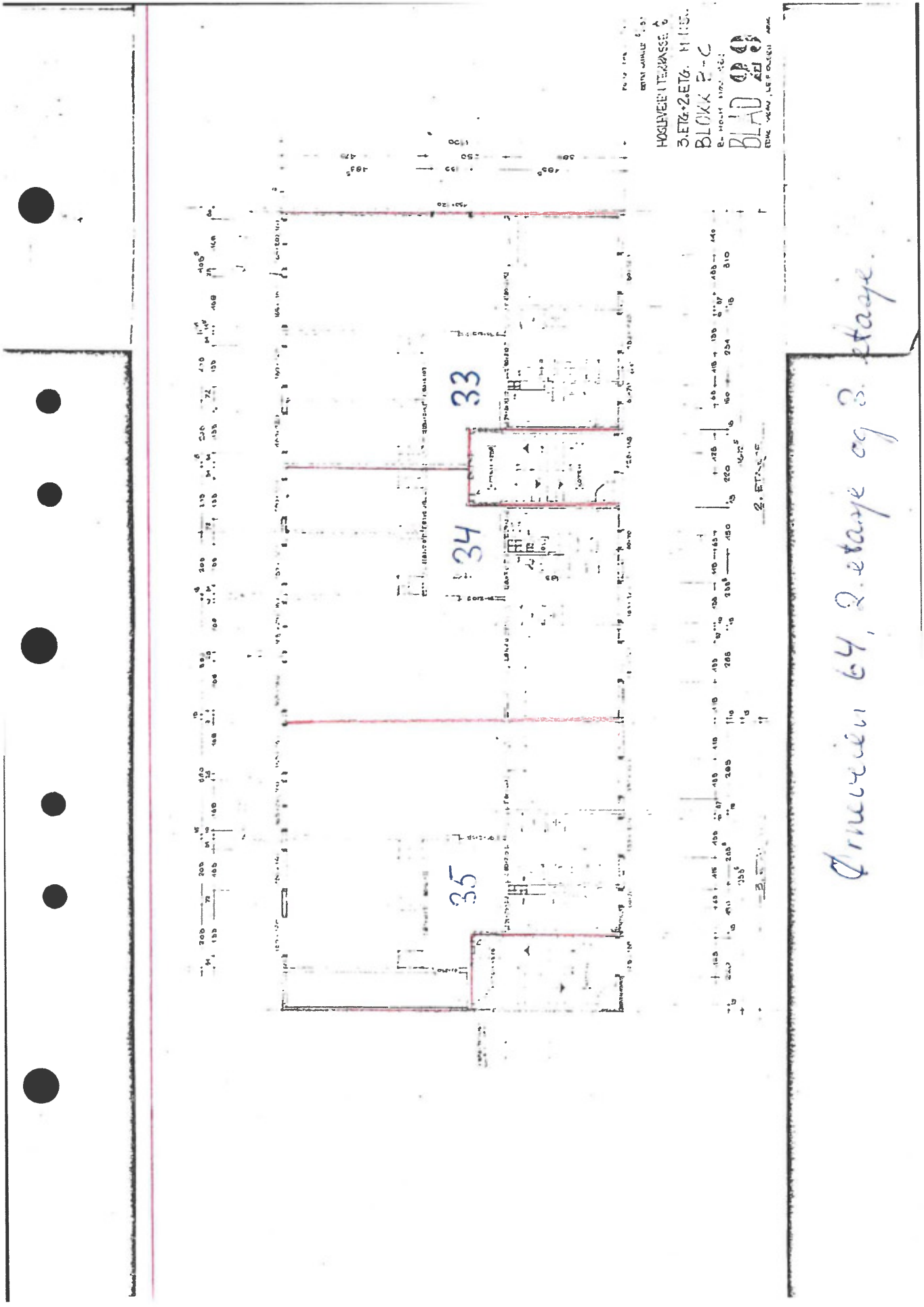
Egil A. Braathen
Fødselsnr. 240417 35917

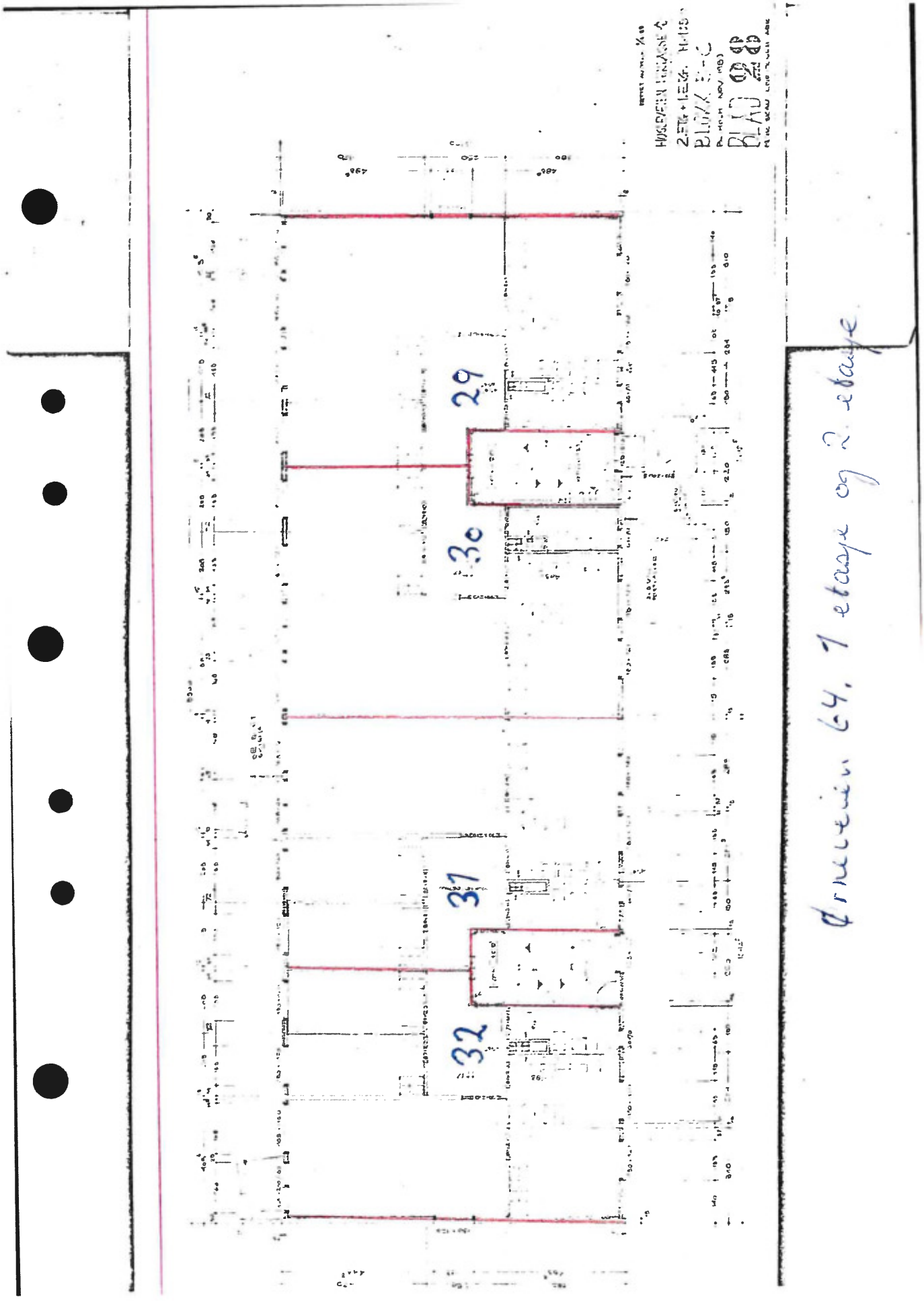

KJELLERETASJE
BLOKK
BLAD 110
Grunnriss kjelleretasje.

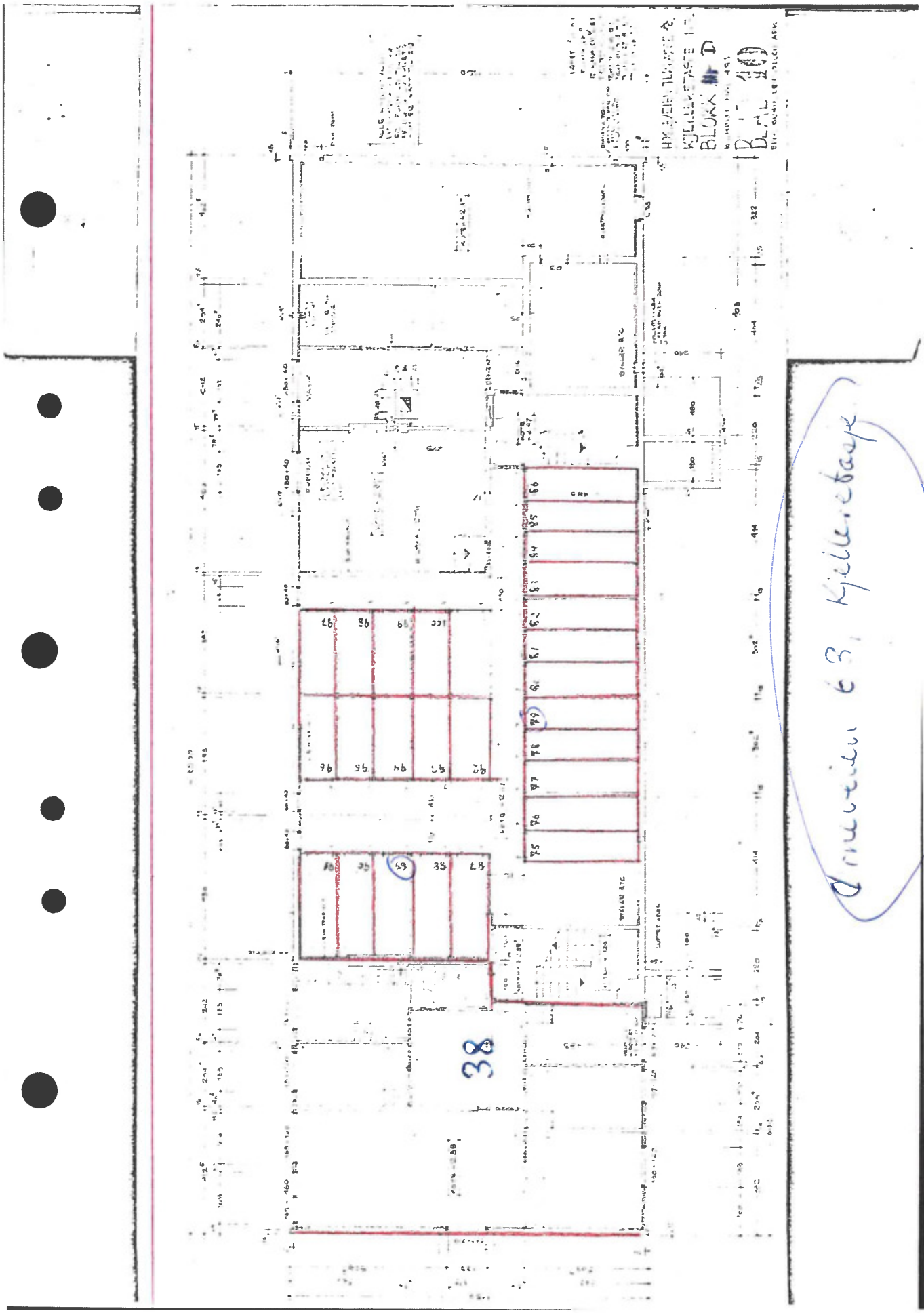

HOSEVELN
1. ETASJE
BLOKK A
PLAN
2
3
4
5
Innretning 6c, 1 etasje

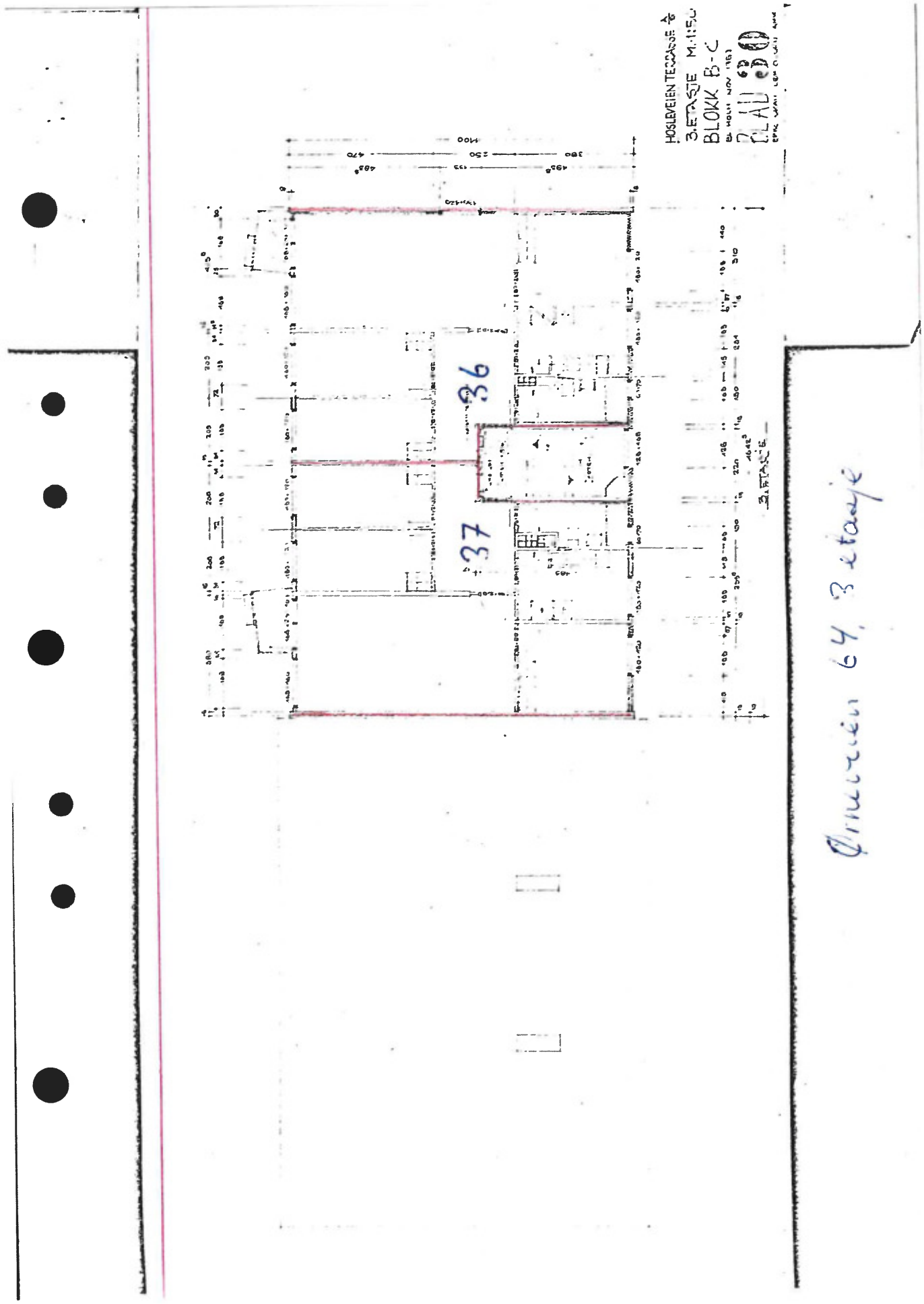

6 og 10
7 og 11
8 og 12
9 og 13


BLOKK B.C
BLAD
Garasjeanlegg 64, 1 etasje og kjelleretasje.
27
28

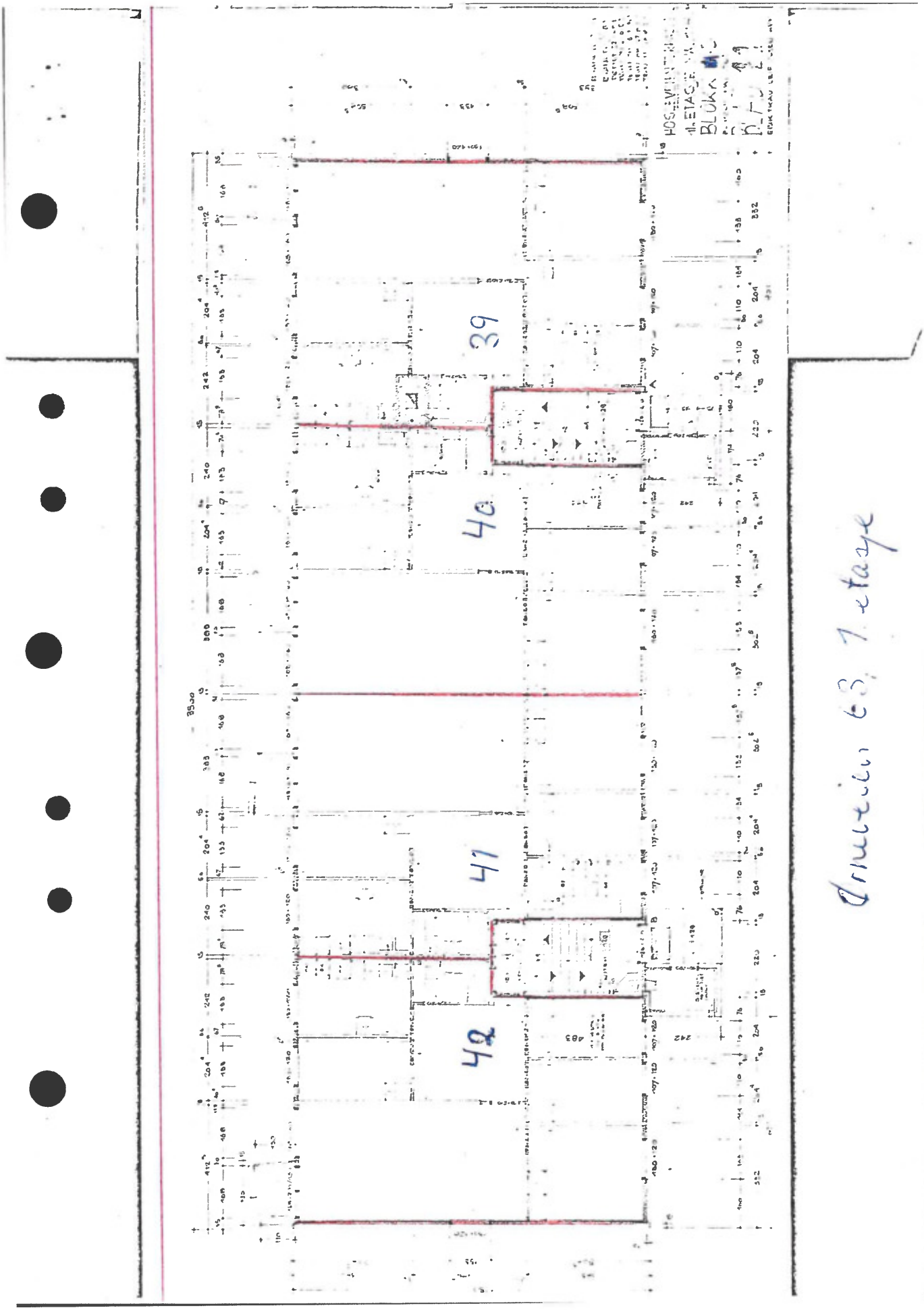

HOGLVEIEN TERRASSE
3.ETG+2.ETG.
BLOKK
BLAD
33
34
35
2. ETASJE


29
30
31
32
Gnr. 64, 1 etasje og 2 etasje

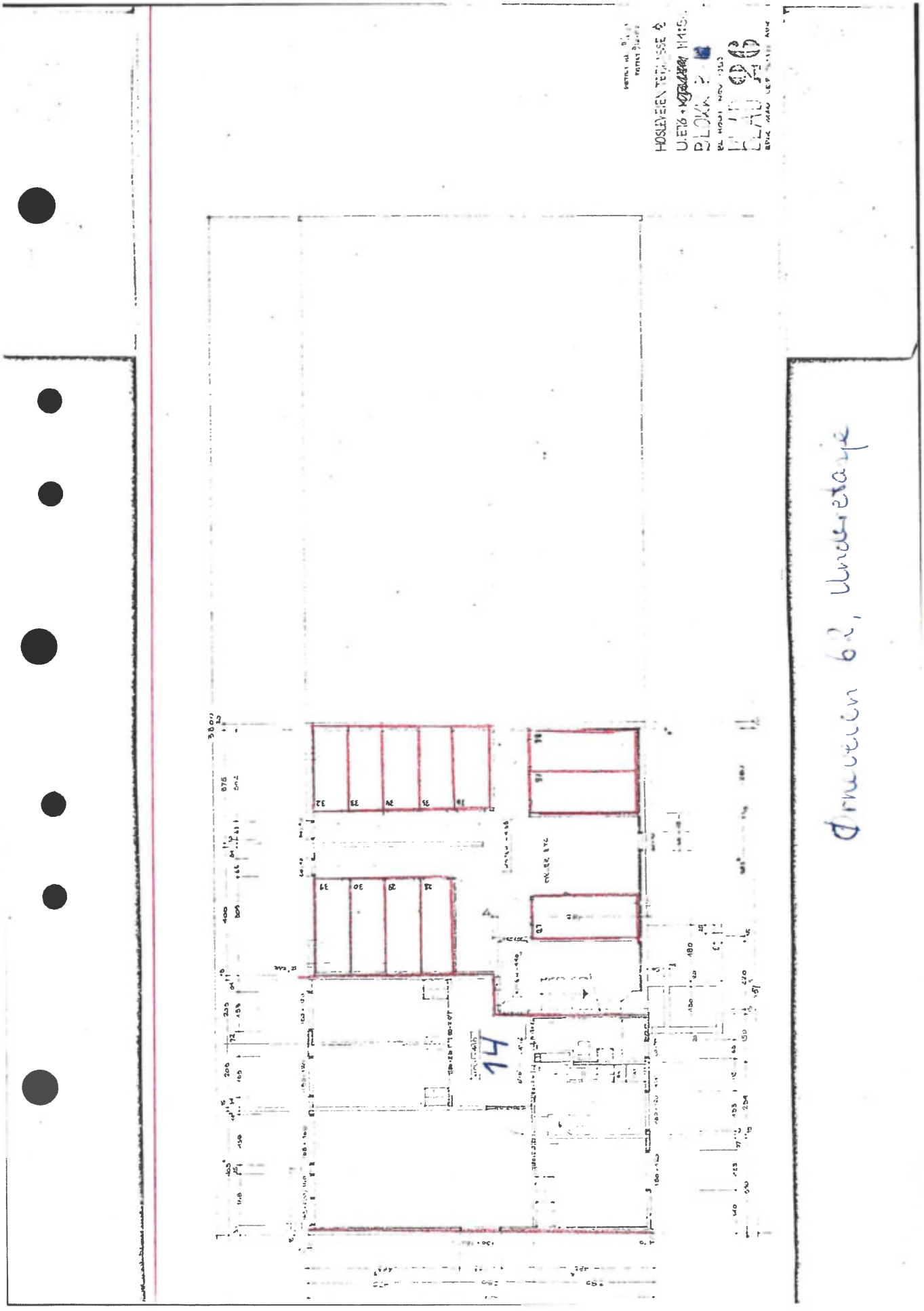

38

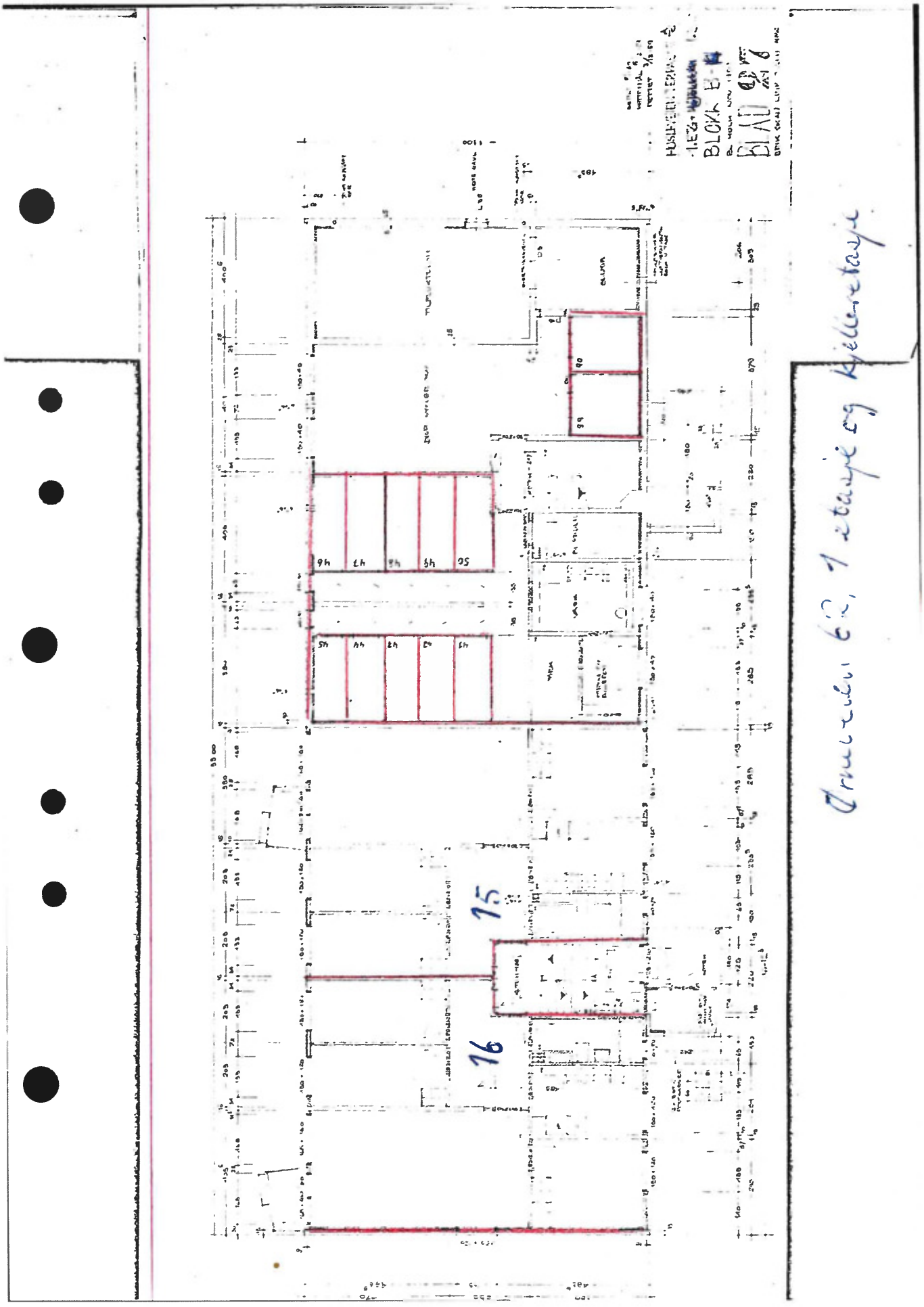


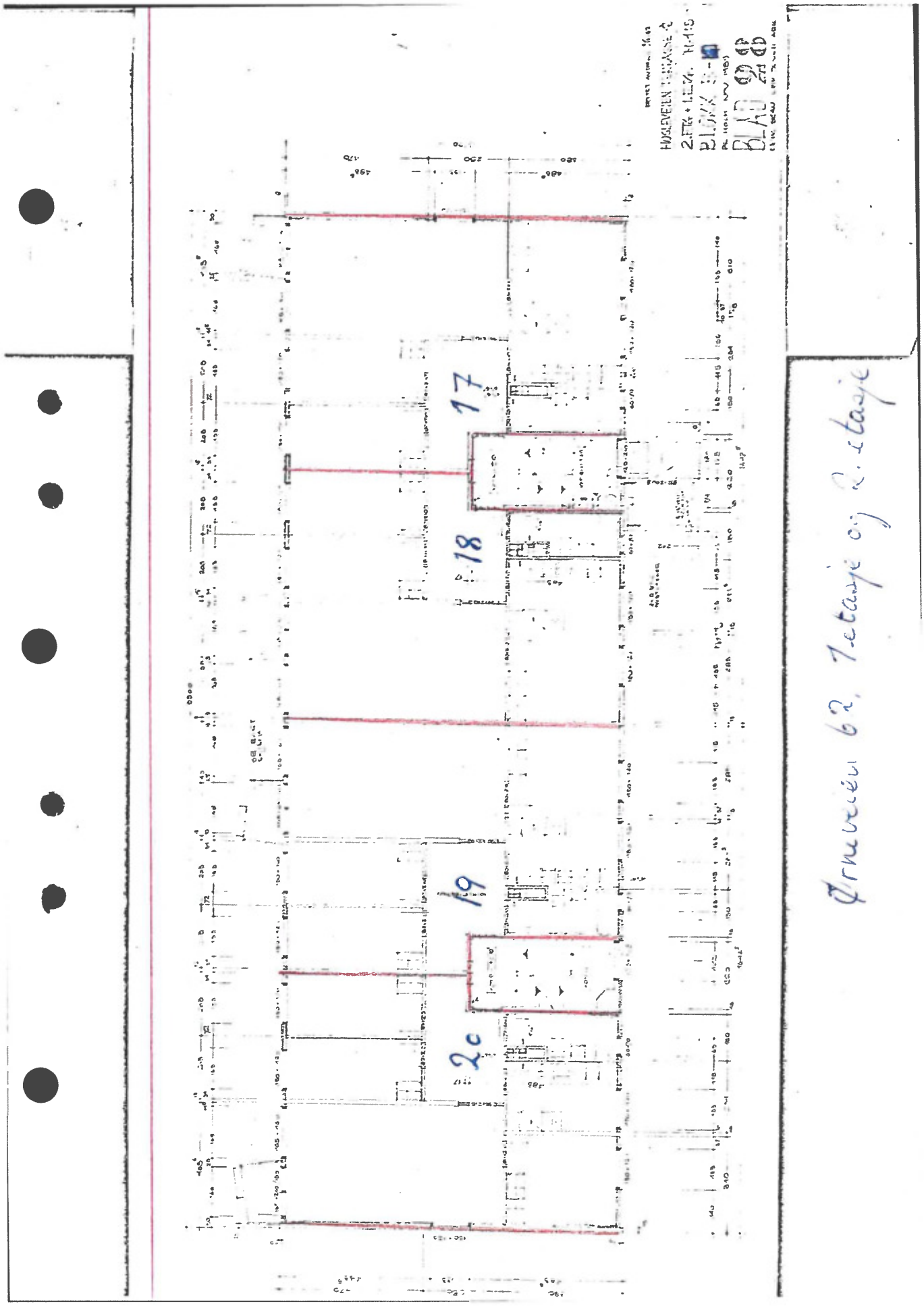
Omsøkte 64, 3 etasje

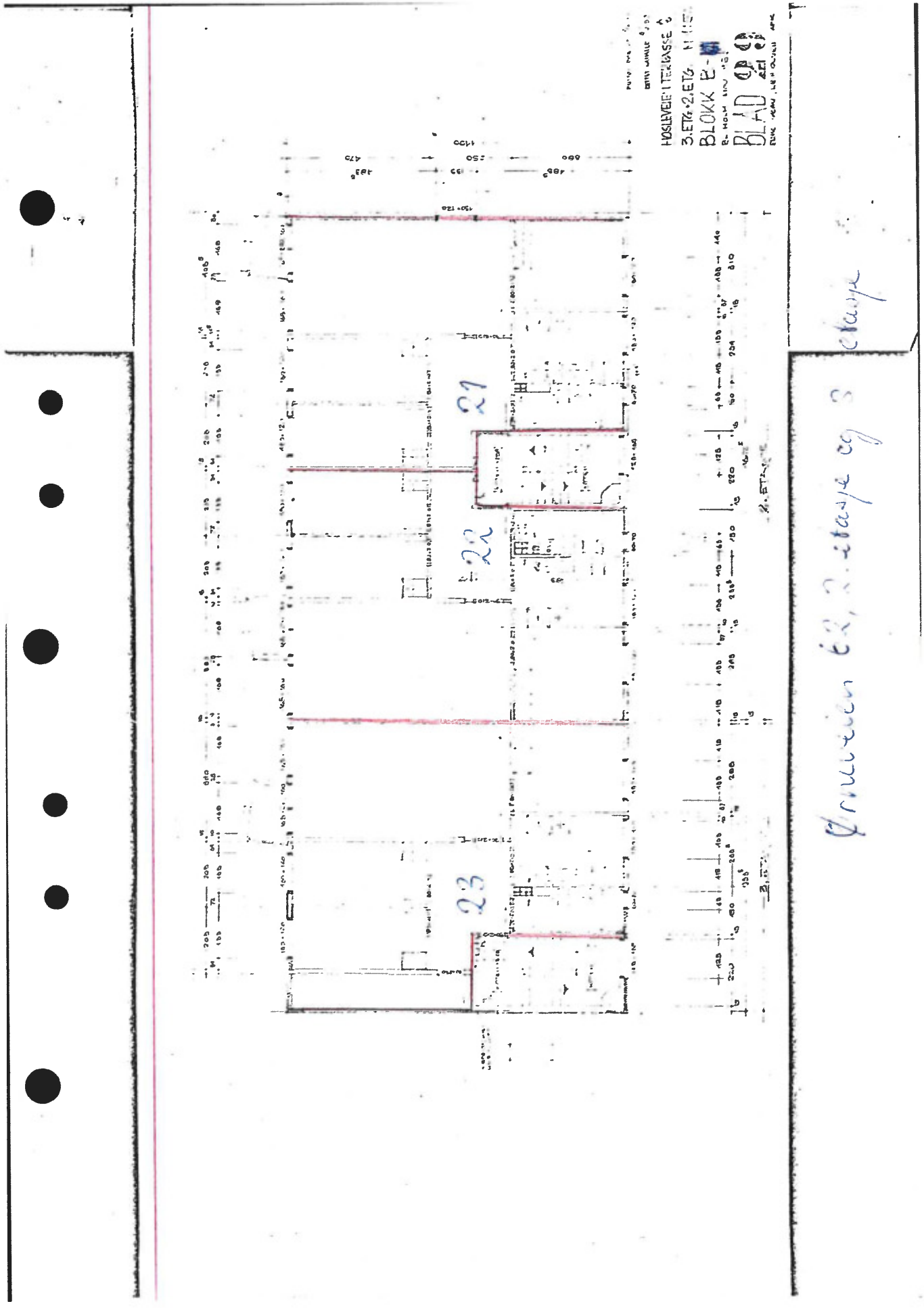

39
40
41
42
1. ETASJE
BLOKK
Arnulfsvei 63, 1. etasje

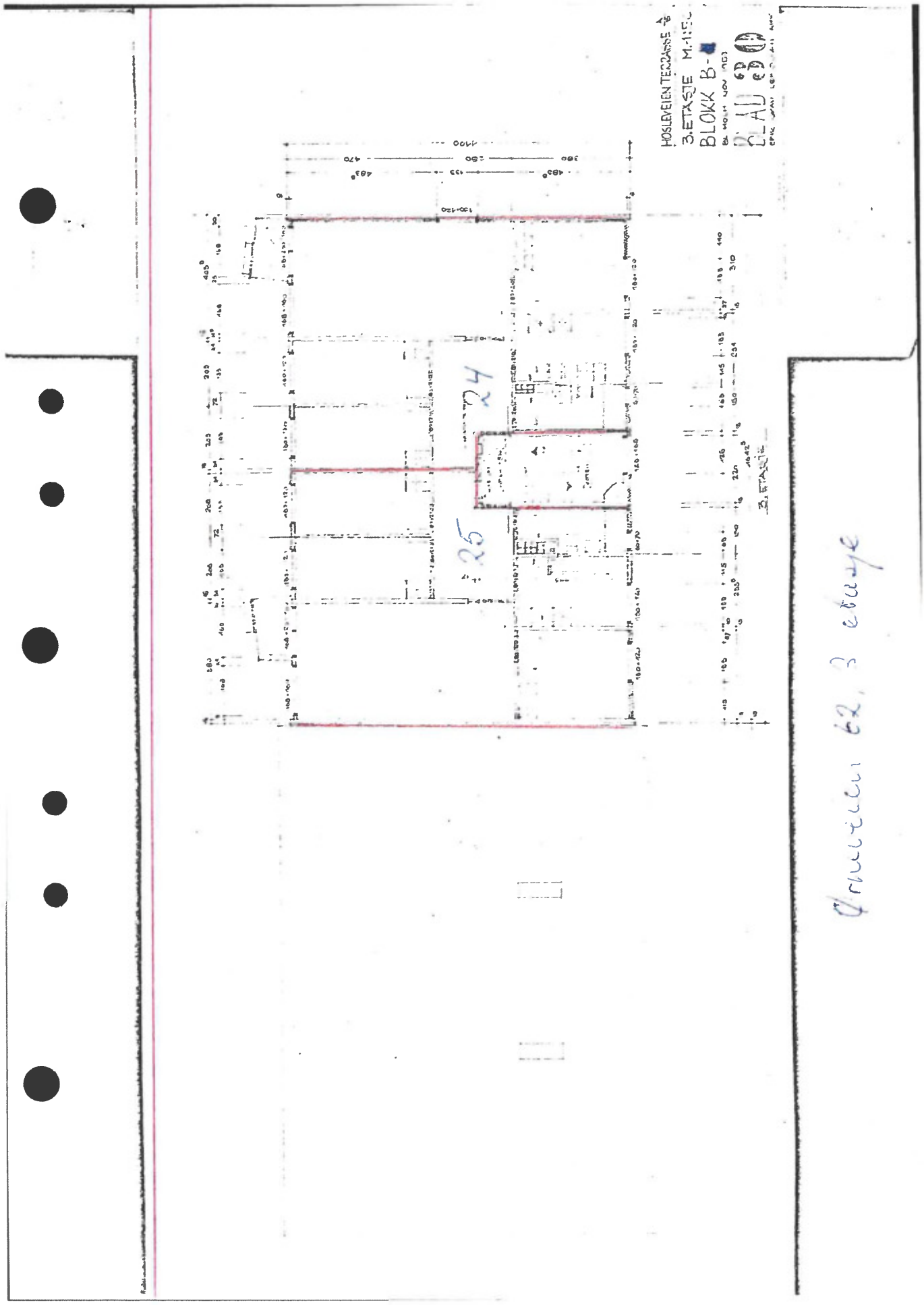
43 og 47
44 og 48
45 og 49
46 og 50
Arneveien 63, 2 og 3. etasje

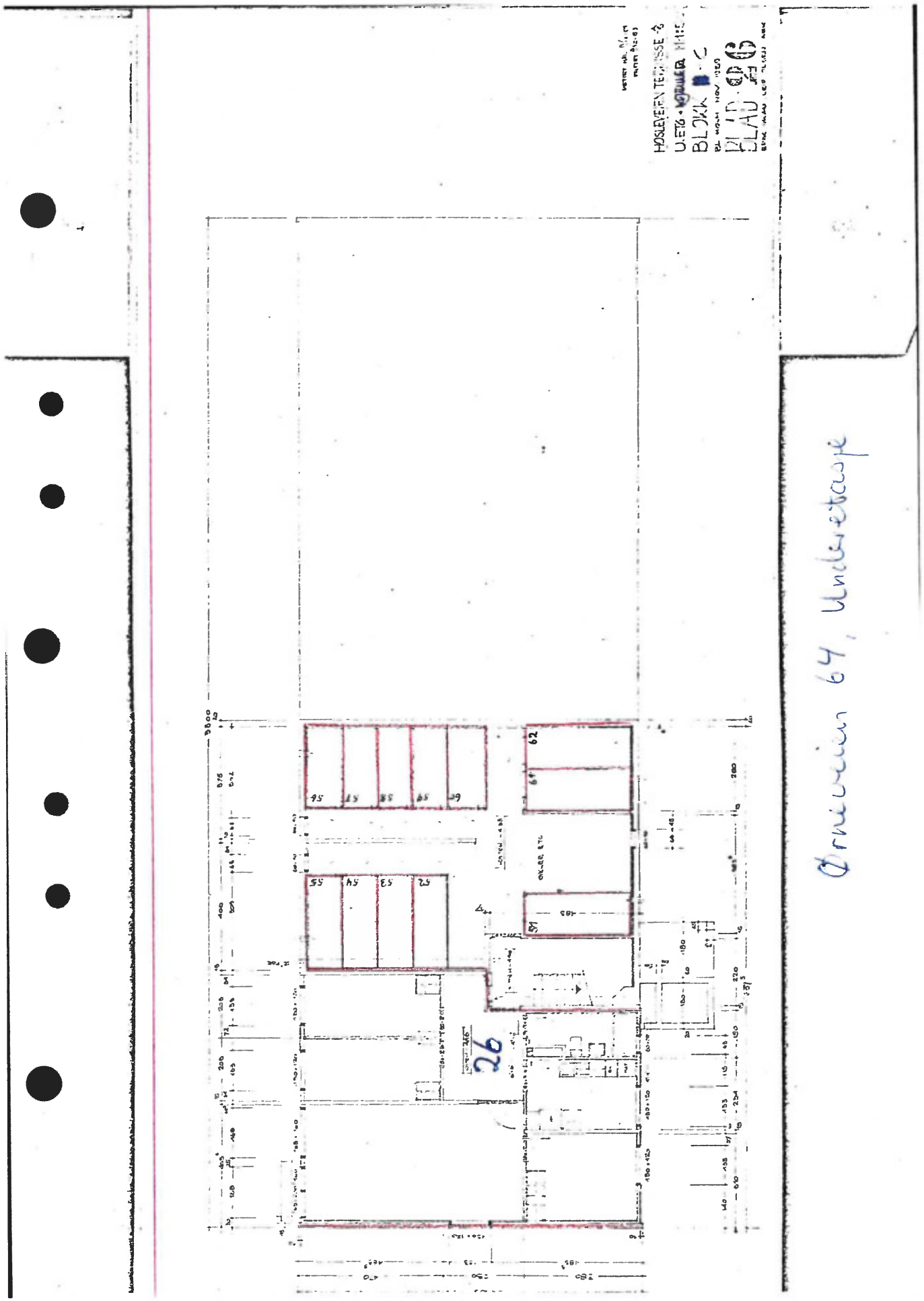

14


BLOKK B-E
BLAD 2
15
16


17
18
19
2c
Ormvegen 62, 1. etasje og 2. etasje


HØSLVEIEN TERRASSE A
3.ETG+2.ETG
BLOKK E-
BLAD
21
22
23


HOSLEVEIEN TERRASSE
3. ETASJE M. 1:50
BLOKK B-
BLAD 6 av 10
24
25
3. ETASJE


HØSLEVEEN TERRASSE
BLOKK
PLAN
Oppdrag 64, Underetasje
26

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ørneveien 63B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3703167/25971737
Bestilling: C3 2025-03-18 (7) 64

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300078	100	8.1.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	19	595	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmerker kr. 5,-
på alt originaldokumentet og kassett
den 8/11 -1960
av G. B. [illegible]

Stempelmerker kr. 5,-
påsatt originaldokumentet og kassett
den 10 12 -1960
av G. B. [illegible]

Dbnr. 78
den 8/11 1960

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av Hosleveien Terrasse A/S, g.nr. 19, br.nr. 595, i Bærum, tillater herved Bærum Elektrisitetsverk eller det's rettsgyldige etterfölgere å anbringe og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, således som vist på vedlagte Bærum Elektrisitetsverk's tegning 40949.

Jordkablene i forbindelse med anlegget må ikke overbygges og masse over dem må ikke fjernes.

Nærværende erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommen.

Av hensyn til beregningen av tinglysningsgebyret, ansettes verdien av ovennevnte rettigheter etter beste skjönn til kr. 100,- kroneretthundre.

Sandvika, den 11/11 1959.

HOSLEVEIEN TERRASSE A/S

Even Dahl (sign)

Egil A. Braathen (sign)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ørneveien 63B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3703173/25971767
Bestilling: C3 2025-03-18 (7) 67

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301518	100	7.4.1961	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	19	595	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/301518/100
Uthentet 2025-03-18 10:10

Stempelmerker kr 1600,-
på eit originaldokument og kassert
den 31/ -1961
av t.f. bailf. T. Kaurilgen

1518/961. 8/1

S k j ø t e.

Undertegnede, Hosleveien Terrasse A/S, skjøter og overdrar herved til disponent Egil A. Braathen vår eiendom

gnr. 19, bnr. 595 i Bærum.

Kjøpesummen,

kr. 157.585.60-kroneretthundreogfemtisjutusenfem-hundreogåttifem 60/100 -,

er avgjort på den måte vi er enige om.

Forøvrig er eiendommen solgt med de samme klausuler som overdrageren selv har eid den med i henhold til skjøte av 10/6.1958.

Gnr. 19, bnr. 595 er senere sammenføyet med gnr. 21, bnr. 119, og fra skjøte på denne parsell, datert 12/6.1958, hitsettes:

"Kjøperen er forpliktet til å oppsette gjerde etter selgerens anvisning mot den del av Bærum kommunes veigrunn til Hosleveien som selgeren bruker".

Den samme klausul pålegges også den skjøtede eiendom.

Forøvrig er eiendommen overdratt med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed Hosleveien Terrasse A/S selv har eid den.

Oslo, den 14. desember 1960.

Hosleveien Terrasse A/S

Det attesteres at foranstående skjøte er undertegnet av disponent Even Dahl, som er enestyre i Hosleveien Terrasse A/S, og at underskriveren er over 21 år.

D. u. s.

T. Kaurilgen
on. bail.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ørneveien 63B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3703165/25971727
Bestilling: C3 2025-03-18 (7) 66

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3367	100	12.6.1958	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	19	595	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/3367/100
Uthentet 2025-03-18 10:10

Dagbokført som nr. 3367
den 12/6 1958.

Stempelmerker kr. 1482 -
på [illegible]
den 12/6 - 58
av [illegible]

S k j ö t e.

Undertegnede, Roar Burum, Trygve Burum, Hans Burum, Ruth Burum, Sören Burum, Aase Solli, Ingrid Sveia og Sigrid Asker Christiansens dödsbo v/overrettssakförer Ragnvald Seim, erklærer herved å ha solgt og skjöter og overdrar herved til

Hosleveien Terrasse A/S

vår eiendom

gnr. 19, bnr. 595 i Bærum.

Kjöpesummen:

kr. 145.106.- kroneretthundreogförtifemtusenetthundreogseks oo/loo -,

er avgjort på omforenet måte.

For övrig er eiendommen solgt på följende vilkår:

Kjöperen er bekjent med den foreliggende reguleringsplan. Dog skal det fra selgernes side intet være i veien for at kjöperen regulerer arealet anderledes, hvis de kommunale myndigheter godkjenner dette. Med hensyn til tomt nr. 61 B, hvor det på planen er inntegnet garasjer, skal det fra selgernes side intet være i veien for at det også oppföres bebyggelse overensstemmende med hva de kommunale myndigheter godkjenner.

For övrig må de hus som oppföres på det kjöpte areal, kun anvendes til beboelses- og våningshus. Det må på arealet ikke drives handel eller forretning i noen form, og heller ikke industri eller annen virksomhet som kan sjenere omgivelsene. Kjöperen er bekjent med at det er planlagt et större forretningsbygg like ved det kjöpte areal.

Kjöperen er gjort bekjent med at eierne av Nadderud tomtefelt v/overrettssakförer Ragnvald Seim har rettet henvendelse til A/S Rasjonell i anledning av den vei som på kartet er betegnet med nr. 637, og som i 8 meters bredde går over Rasjonell III's grunn. Denne vei blir å opparbeide av kjöperen fra Öygardveien, uten at selgerne har noe med dette annet enn at selgerne innestår for at Rasjonell III ikke kan forlange noen betaling for grunn. På den annen side har kjöperen ikke anledning til å forlange noen repartisjon eller bidrag fra selgerne i anledning opparbeidelse av veien. Denne vei blir å utlegge til fri avbenyttelse for selgerne i fremtiden ved mulig forlengelse av de veier som måtte bli anlagt av kjöperen.

Kjöperen er forpliktet til å legge vei, vann- og kloakkledninger overensstemmende med hva det forlanges av Bærum ingeniörvesen og vannverk. Selgerne skal i fremtiden ha rett til å gå på disse ledninger og benytte veier uten å betale noe for dette. Kjöperen har rett til å gå på vann- og kloakkledninger som er lagt av Rasjonell.

Veier, vann- og kloakkledninger som planen forutsetter innen det kjöpte areal, er kjöperen forpliktet til å ha ferdiglagt innen 1/9.1958, dog således at veiene kun forlanges kjörbare innen denne tid. Den endelige godkjennelse av veiene kommer når hele arealet er bebygd.

Med hensyn til gjerdeplikt, er hovedbölet fritatt for gjerdeplikt mot det solgte areal. Dog skal det gjelde vanlig halv gjerdeplikt hvis det selges tomter av hovedbölet som grenser inn mot det solgte areal, således at eventuelle kjöpere av disse tomter må være med og ta sin del av gjerdeplikten. Kjöperen overtar selvsagt også hel gjerdeplikt mot vei.

Hvis det finnes eldre trær på arealet, må de ikke felles med mindre de står i veien for bebyggelse. Det skal vernes om furutrær og bjerk. Trær som sjenerer nabotomter således at de stenger for utsikt og sol, kan forlanges fjernet.

Enn videre er kjöperen gjort oppmerksom på at Bærum elektrisitetsverk forlanger inntatt följende klausul:

"Det forbeholdes rett til uten erstatning å före ledninger med tilbehör for elektrisk kraft og telefon over den solgte tomt, fortrinnsvis langs veier og tomtedeler, samt å foreta nödvendig rydding, kvisting og forsterkning av ledning og stolper. Enn videre rett til uten erstatning å disponere inntil 20 kvm areal for transformator på steder hvor sådanne må anbringes. Disse steder kan bli påvist av elektrisitetsverket. "

Ovennevnte klausul pålegges således nærværende tomtefelt.

For övrig skal det på tomtene, bortsett fra de tomter hvor det er tillatt blokker eller flermannsboliger, legges de vanlige klausuler som eierne av Nadderud tomtefelt har brukt ved tomtesalg, nemlig:

1. Der hvor det på planen er forutsatt tomannsboliger, skal det fra selgernes side ikke være noe i veien for at det bygges vertikaltdelte tomannsboliger, og at tomten da kan deles mellom hver boligenhet.
2. Det må på tomten ikke drives noen som helst virksomhet som kan volde naboene sjene ved rök, stank, stöy e.l., og spesielt ikke virksomhet som kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole eller fotballbane. Heller ikke må det drives handel eller vognmannsbedrift.
3. Söppel, avfall, kompostdynger o.l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er sjenerende for naboene.

4. Höyttaler eller grammofon må ikke være i virksomhet i friluft med mindre naboene samtykker. Heller ikke må musikk- eller sangövelser eller höyttaler benyttes for åpne dörer og vinduer på en slik måte at det sjenerer naboer.

5. Selgerne kan i dag ikke se at de i fremtiden har bruk for å legge vann- og kloakkledninger over det solgte felt utenom de vann- og kloakkledninger som er forutsatt i planen. Hvis det i fremtiden skulle bli behov for å legge andre ledninger enn de som fremgår av planen, må disse legges langs veier eller grensedeler mellom tomter. I tilfelle av at graving til sådanne ledninger medförer skade på eiendom, f.eks. nyoppsetting av gjerde, blir dette å bekoste av selgerne eller de som önsker slike ledninger lagt utenfor veier.

6. I/S Vei-Bygg har stemplet sin kjöpekontrakt med eierne av Nadderud-sameiet den 28/10.57 på behörig måte. Det er enighet om at skjötning skal finne sted direkte til vedkommende som har kjöpt nærværende areal av I/S Vei-Bygg, således at det ikke behöves å foreta to tinglysninger. Forholdet er at I/S Vei-Bygg har videresolgt arealet for samme belöp de selv har betalt til Nadderud-sameiet.

Oslo, den 10. juni 1958.

Ruth Burum (sign.) .....

Aase Solli (sign.) .....

Hans Burum (sign.) .....

Trygve Burum (sign.) .....

Roar Burum (sign.) .....

Ingrid Sveia (sign.) .....

Sören Burum (sign.) .....

for Sigrid Asker Christiansens dödsbo:

Ragnvald Seim (sign.) .....

bobestyrer

Det attesteres at foranstående skjöte er underskrevet av Roar Burum, Trygve Burum, Hans Burum, Ruth Burum, Sören Burum, Aase Solli, Ingrid Sveia og o.r.sakförer Ragnvald Seim, samt at samtlige er over 21 år.

D. u. s.

Tor Lauritzsen (sign.)
o.r.sakf.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ørneveien 63B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3703184/25971822
Bestilling: C3 2025-03-18 (7) 68

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
376	100	9.1.1974	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	19	688	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmerker kr. 1 540.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 9/1 1974
av

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
00376 09.1.74

ASKER OG BÆRUM H.RREDSSKRIVERMBETE

K j ö p e k o n t r a k t :

Mellom Egil A. Braathen som selger og **Joe Heidenreich** som kjöper er d.d. inngått följende kontrakt:

1. Egil A. Braathen overdrar til kjöperen en ideell andel på **2,099** % av eiendommen Örneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19, bnr. 595 i Bærum med grunnareal og bebyggelse, inklusive tilsvarende ideell andel av vaktmesterleiligheten, seksjons nr. **1.**
Kjöperen får eksklusiv bruksrett til seksjon nr. **3** i **1** etasje i Örneveien nr. **60**, som inneholder **5** rom, kjökken og bad med w.c. Kjöperen får videre eksklusiv bruksrett til 2 - to - boder i kjelleren, bod nr. **3** og nr. **15**, og rett til vanlig bruk av ytre rom og fellesinnretninger.

2. Kjöpesummen utgjör kr. **153.216,-** - kroner **etthundreogfemtitre-tusentohundreogseksten.**
som avgjöres på följende måte:

Kjöperens tilgodehavende hos selger for innskudd kompenseres med	kr.	25.250,-
Betales kontant mot heftelsesfritt skjöte	"	127.966,-
Tilsammen	kr.	153.216,-

3. I tillegg til kjöpesummen er kjöperen forpliktet til å betale alle omkostninger forbundet med overtagelsen, herunder stempelavgift, tinglysningsgebyr og oppmålingsutgifter, samt kr. **1.500,-** i salær til höyesterettsadvokat Ragnar Eide.

4. Kjöperen blir ved overtagelsen medeier i sameiet Örneveien 60, 62, 63 og 64. Kjöperen er gjort kjent med og har akseptert det utarbeidede forslag til vedtekter for det sameie som vil bli dannet. Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for omdannelsen og for det kontraktsmessige grunnlag som denne skal baseres på, idet arbeidet hermed er blitt utfört av kjöperens egne representanter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/376/100
Uthentet 2025-03-18 10:11

5. Kjöperen har besiktiget eiendommen og den leiligheten som han får eksklusiv bruksrett til, og overtar den pr. **1. januar 1974** i den stand den da befinner seg. Selgeren påtar seg intet ansvar og ingen risiko for eventuelle skjulte feil eller åpenbare mangler ved leiligheten, fellesrom, tekniske anlegg eller fellesareal som kjöperen blir medeier i.

6. Overtagelse finner sted pr. **1. januar 1974** , og vanlig pro - et - contra oppgjör foretas pr. denne dato.

7. Kjöperen frafaller retten til å protestere mot påtenkt bebyggelse av vertikaltdelt tomannsbolig som selgeren eventuelt skal oppföre på gnr. 19, bnr. 688.

8. Selgeren forbeholder seg rett til vederlagsfritt å utskille en tomt vest for Örneveien 60 på ca. 490 m^2. Grensen skal gå fire meter fra, og parallelt med, gavlveggen i Örneveien 60 og til langveggens forlengelse, og derfra rett over til grensepunktet mellom gnr. 19, bnr. 688, gnr. 19, bnr. 595 og gnr. 21, bnr. 425. Kjöperen har fått overlevert tegning over tomten og grensen mot gnr. 19, bnr. 595.
Likeledes frafaller kjöperen retten til å protestere mot påtenkt bebyggelse av en enebolig som selgeren eventuelt skal oppföre på den utskilte tomten.

9. Kjöperen gir eierne og leierne adkomst til de garasjer som i dag ligger på gnr. 19, bnr. 688.

10. Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Oslo, den 4/1-1974

Som selger: Som kjöper:

For Egil A. Braathen etter generalfullmakt av 12. november 1973.

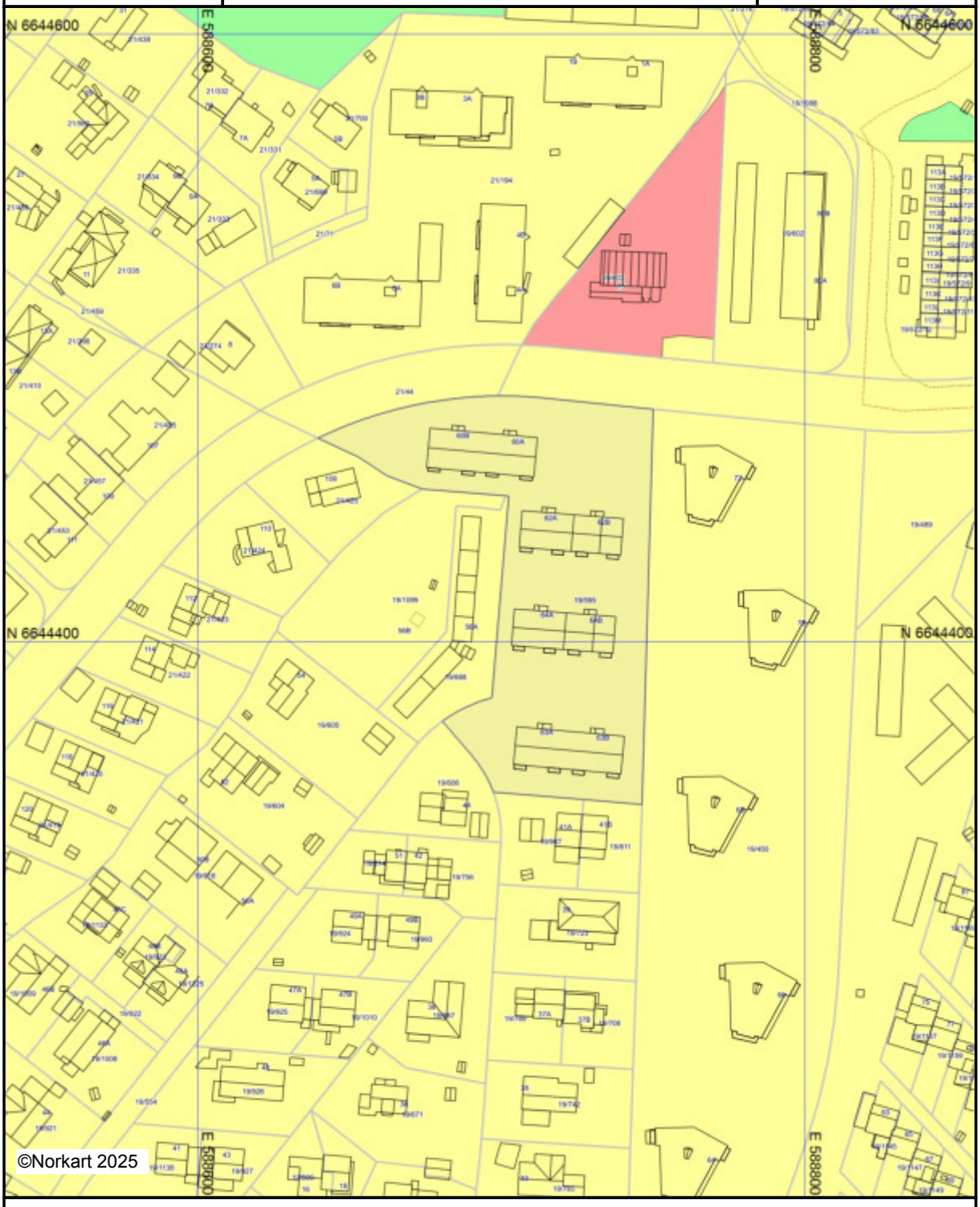
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/595/0/45
Adresse: Ørneveien 63B
Utskriftsdato: 27.03.2025
Målestokk: 1:2000

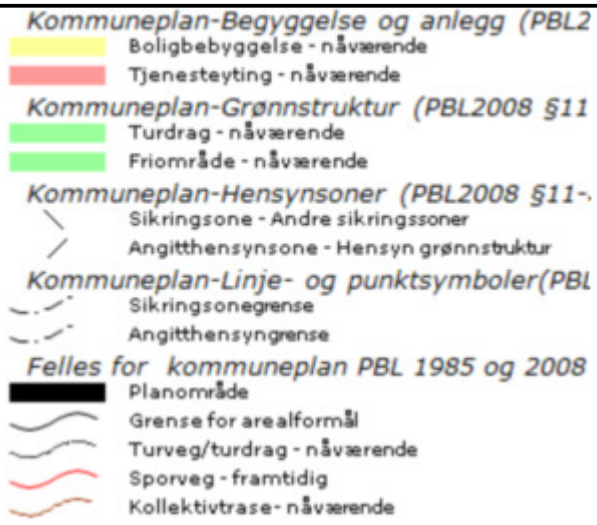
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Ørneveien 63B, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 983 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955280 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955280)
Navn	NADDERUD, nordvestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8711/1955280.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 153 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 628 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 197 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	1935031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1935031)
Navn	HOSLEVEIEN, Grav/Haslumhøgda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1937
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjørevei

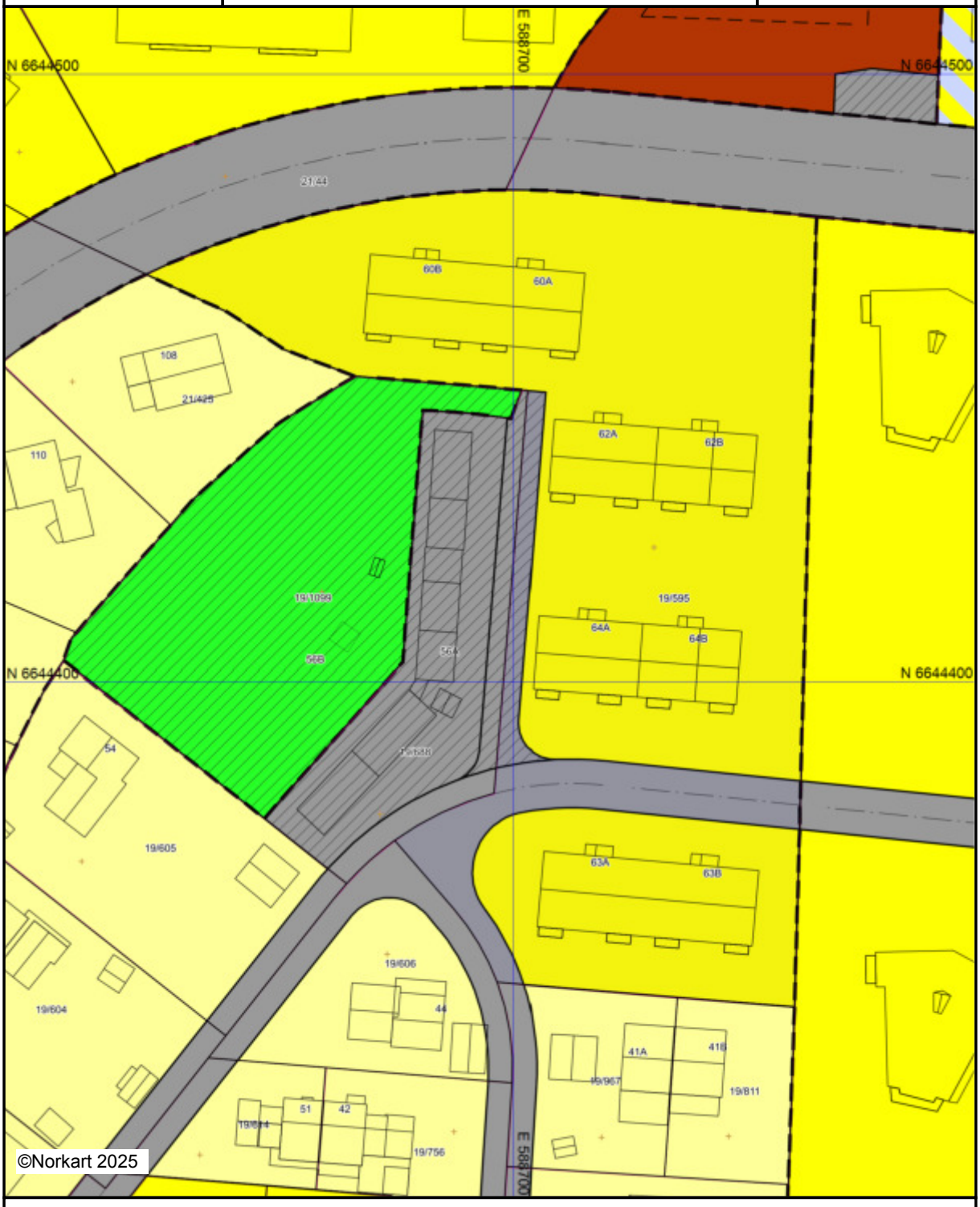
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/595/0/45
Adresse: Ørneveien 63B
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



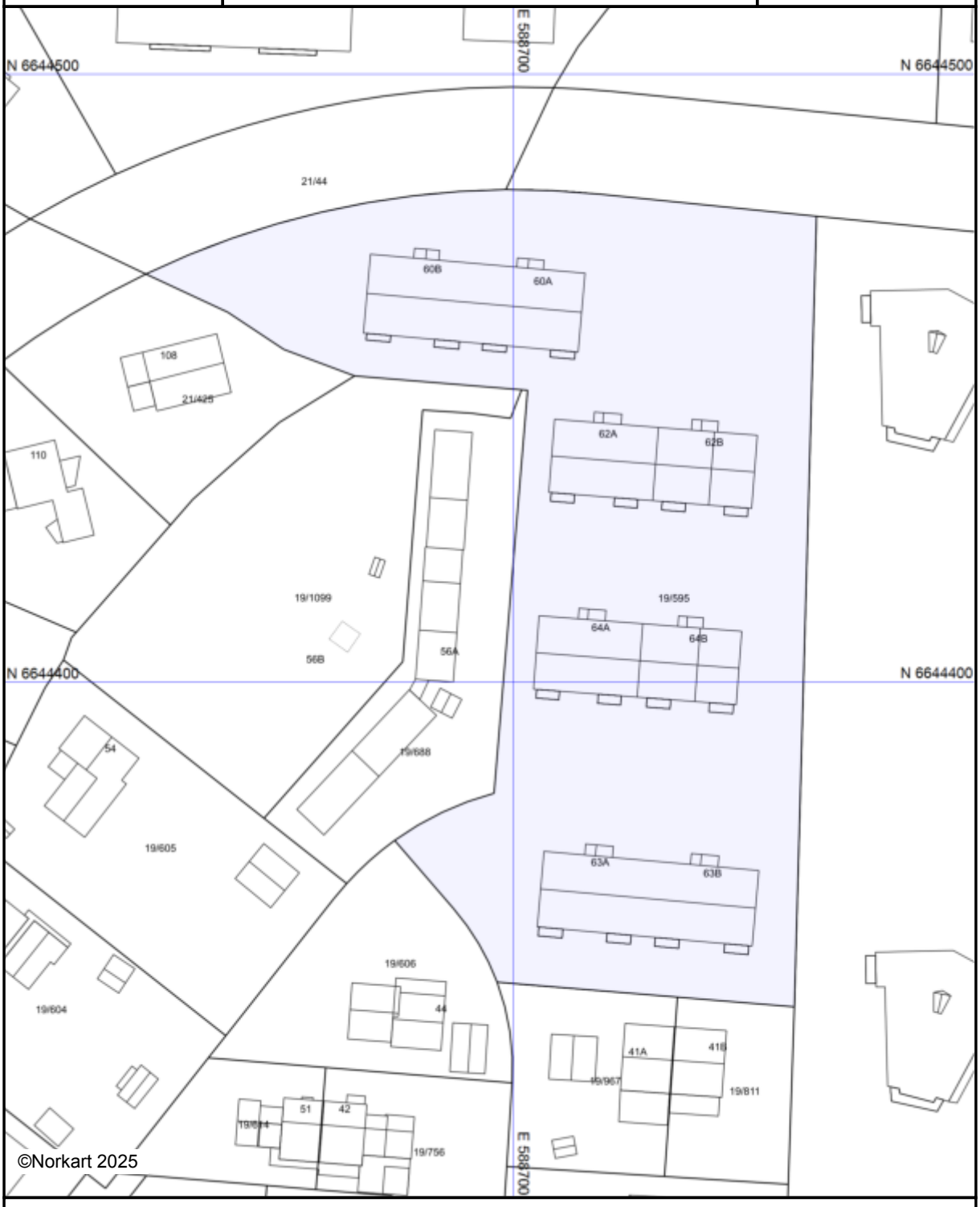
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/595/0/45
Adresse: Ørneveien 63B
Utskriftsdato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1955280

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 29.05.1956 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NADDERUD, NORDVESTRE DEL

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse.

3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

4.
På parsellene 26 - 28 kan oppføres boligblokker i 3 etasjer med lengde som vist på planen. På parsellene 29 - 35 kan det bygges rekkehus i 2 etasjer med 4 leiligheter i hvert hus. På ørige parseller skal det være villaer.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokkene i 3 etasjer fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.

7.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

8.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m^2. Rekkehusene på parsellene 29 - 35 kan oppføres med inntil 200 m^2 grunnflate.

9.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.

10.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo.

11.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

12.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlig unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

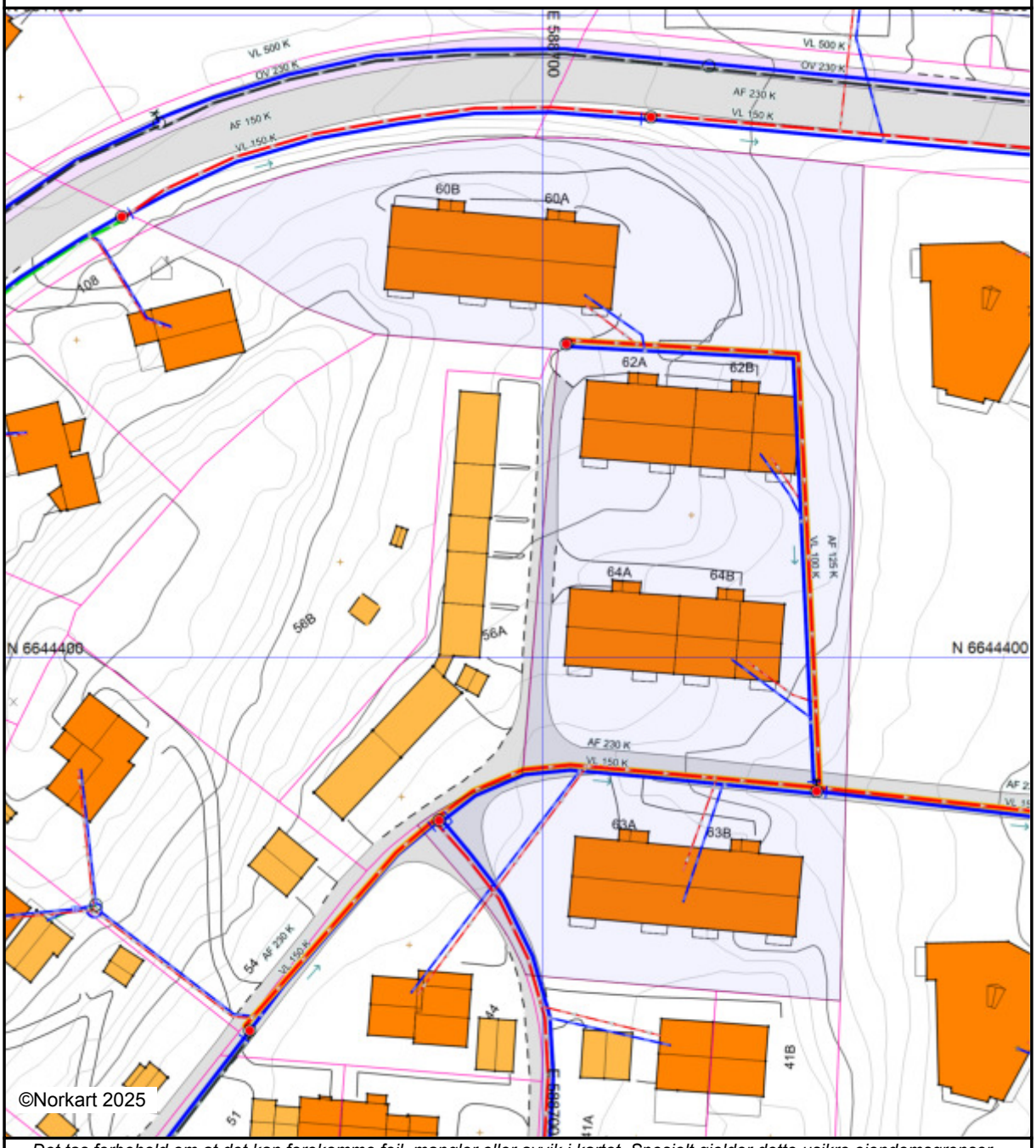
Eiendom: 19/595/0/45
Adresse: Ørneveien 63B
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

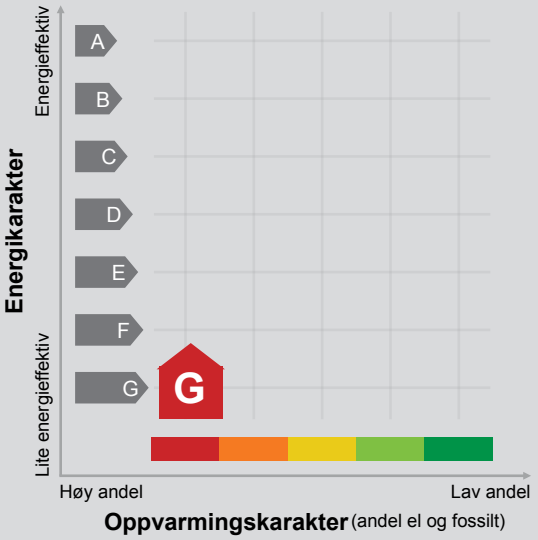


©Norkart 2025

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ørneveien 63B
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	595
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6697089
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	d2688d05-7e8e-4db5-95c4-8911d638ac92
Dato	21.05.2023



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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: Ørneveien 63B
Postnummer: 1357
Sted: BEKKESTUA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0202
Dato: 21.05.2023 18:13:20
Energimerkenummer: d2688d05-7e8e-4db5-95c4-8911d638ac92

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 595
Seksjonsnummer: 45
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6697089

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ørneveien 63B
Gnr. 19 Bnr. 595 Snr. 45 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0212

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater

Notater

Notater