VALLERVEIEN 57C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 27.03.2024 12:42:53

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering 27.03.2024 12:42:53

Egenerklærings-skjema

Forsiden av Energiattest

Ferdigattetst

Reguleringsplan

Kommuneplan-kart

Eiendomskart

Servitutt nr. 1274

Servitutt nr. 1171126

Servitutt nr. 29927

Servitutt nr. 3574

Servitutt nr. 719

Servitutt nr. 14013

Servitutt nr. 304016

Servitutt nr. 2006048

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøte 2023 for Huseierforeningen

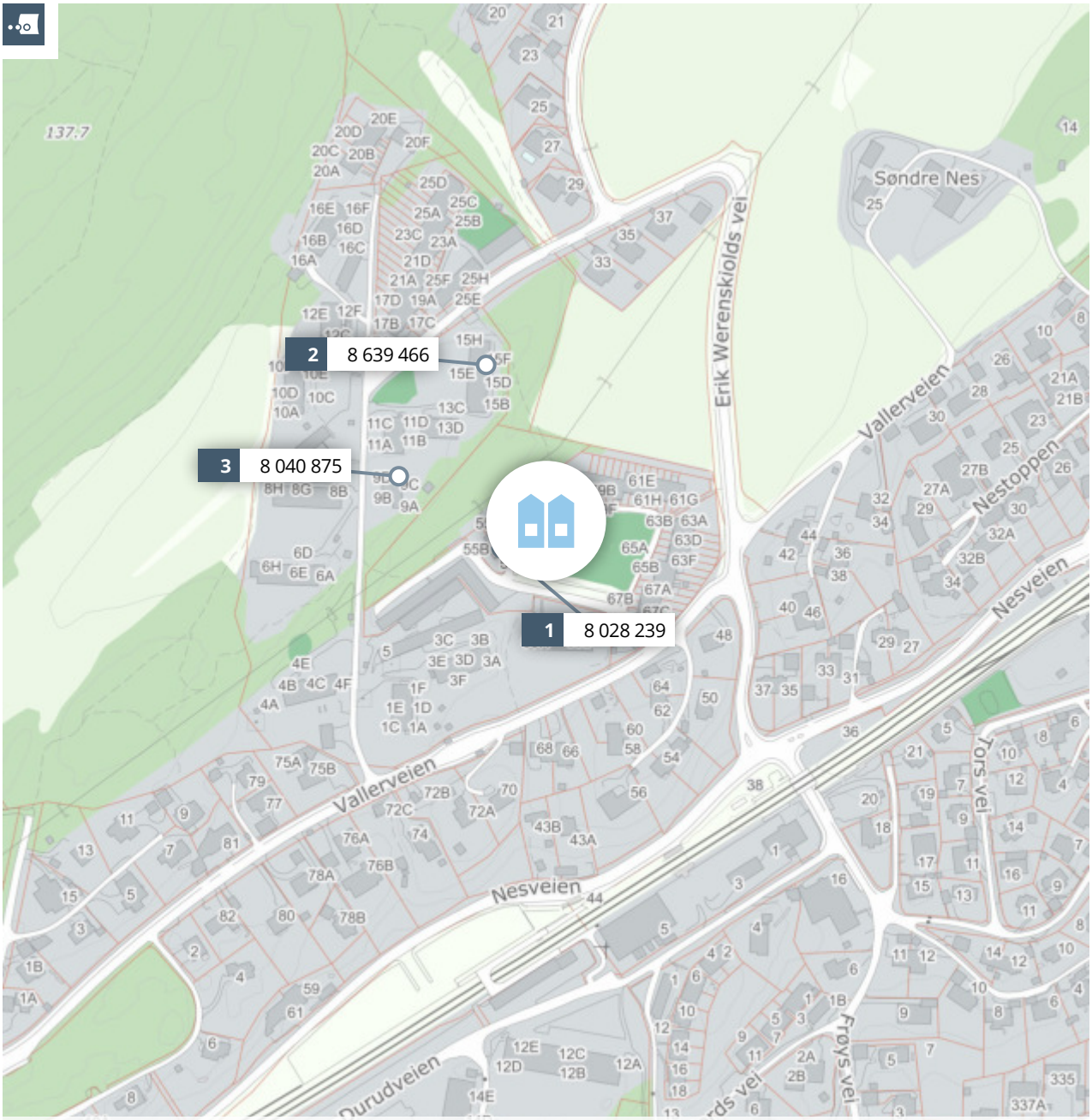
Vallerveien 55 -67

Protokoll General-forsamling

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 27.03.2024 12:42:53



Meglers verdivurdering

VALLERVEIEN 57 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 27.03.2024

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: Ismail Amrani .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vallerveien 57 C, 1344 HASLUM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 3 BNR 302 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 14

Verdivurdert til

7 490 000

264 811	7 754 811	68 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	113 m²
BRA	127 m²
Tomt	114 m²
Byggeår	1957

Fellesutgifter	3 877
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

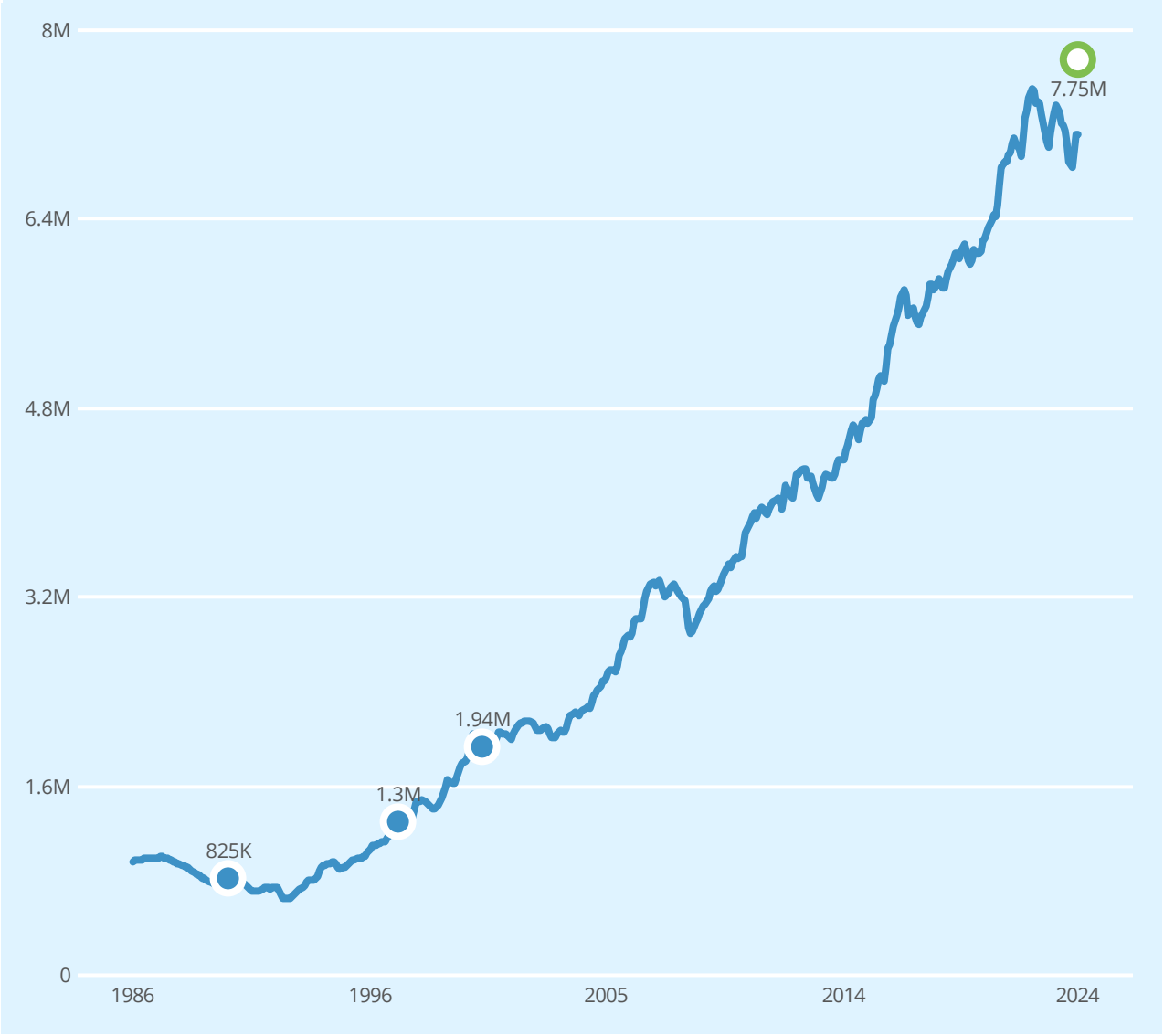
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vallerveien 55 B 119 m² 1956 124 m² 4 sov	07.03.2022	7 500 000	**7 750 000**	278 239	8 028 239	**67 464**
2 Kitty Kiellands vei 15 F 117 m² 1956 38,6 daa 3 sov	27.04.2023	8 600 000	**8 500 000**	139 466	8 639 466	**73 842**
3 Kitty Kiellands vei 9 D 122 m² 1955 38,6 daa 3 sov	16.08.2023	8 390 000	**7 900 000**	140 875	8 040 875	**65 909**

Fint rekkehus over 3 etasjer med garasje i felles garasjeanlegg. Boligen ligger i meget barnevennlige omgivelser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.04.2000		14.09.2000	1 850 000	1 920 000	15 500	1 935 500	
24.12.1997		24.12.1997	-	1 300 000	-	1 300 000	2
26.05.1997		26.05.1997	-	1 300 000	-	1 300 000	
20.09.1990		20.09.1990	-	825 000	-	825 000	
30.09.1987		30.09.1987	-	750 000	-	750 000	2

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

Rekkehus til salgs i 1344 HASLUM nå

1
rekkehus til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 500 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

21
dager

Rekkehus solgt i 1344 HASLUM siste 12 mnd

16
rekkehus solgt

8 516 000 Prisantydning i snitt
8 508 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 845 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
68 627 Vallerveien 57 C Totalpris 7 754 811
62 376 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Vallerveien 57 C, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 3, bnr. 302

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 19.03.2024 **Rapportdato:** 27.03.2024 **Oppdragsnr.:** 21229-24107 **Referansenummer:** UP1053

Autorisert foretak: Taksator AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer, beliggende på Haslum i Bærum.
Boligen holder en normal god standard og oppleves som vedlikeholdt.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra peisovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

Separat toalett i underetasjen.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg.
Gulvmontert toalett.

Ikea kjøkkeninnredning som er fornyet i 2013.
Innredning med glatte, høyglans fronter samt glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benkeplaten.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp i egen nisje, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Flislagt baderom som ble modernisert i 2013 med normal standard.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassvegg, hjelpesluk i sone og dusjutstyr.
Regnfallsdusj er montert.

Det er terrasseplatting på begge sider av huset.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over 3 etasjer:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I forhold til godkjente og byggemeldte tegninger - det har blitt utført følgende endringer:

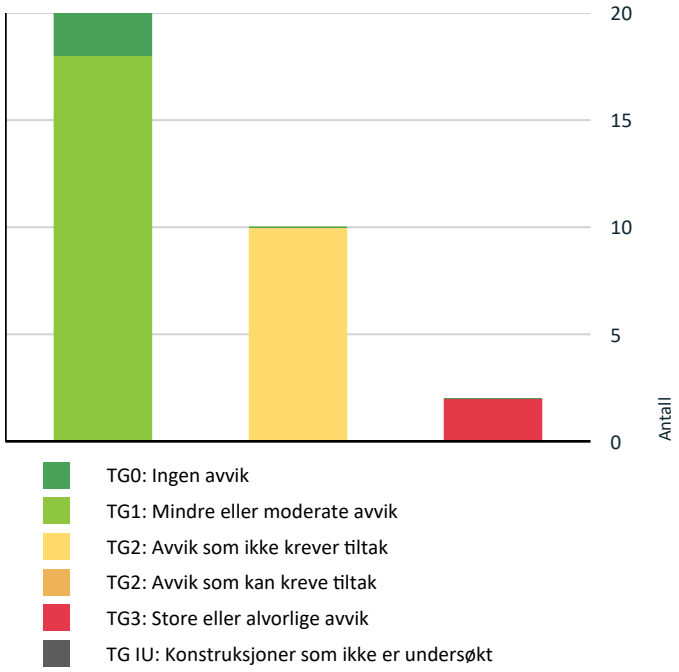
U-etasje:
- Toalettrommet er opprinnelig byggemeldt som garderobe. Rommet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

1.etasje:
Døren mellom stue og kjøkken er flyttet. Arbeidet er ikke søknadspliktig.

2.etasje:
Omkledningsrommet er opprinnelig godkjent som kott. Rommet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

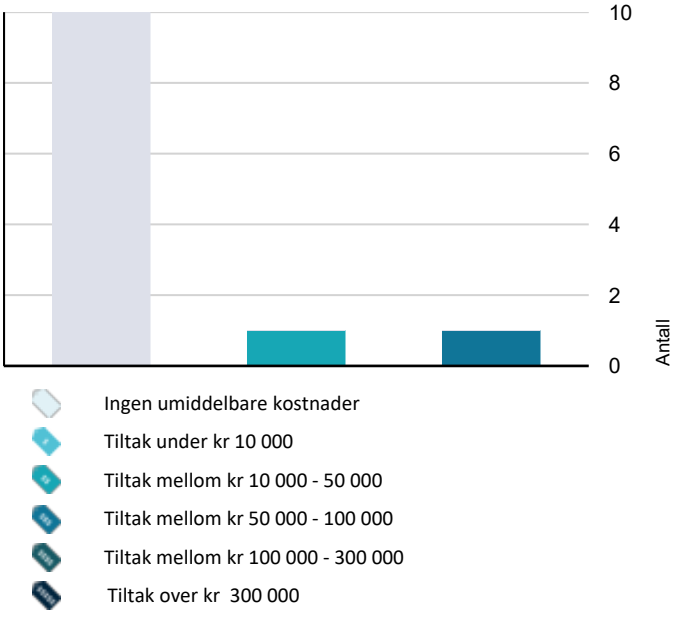
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 etasjer:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 ETASJER:

Byggeår
1956

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng

–

Taktekking er ikke tilstandsvurdert da dette anses om et felles ansvar i boligselskapet.

Det ble skiftet tak i 2021 i regi av selskapet.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.
takrenner er ført i rør og bort fra husmassen.

Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var heller ikke noe krav ved oppføring.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

–

Nedløp og beslag er ikke vurdert, da dette anses som et felles ansvar i boligsameiet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Malt/beiset ytterkledning.

–

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Enkelte panelbord, selv om de er hele, bærer tydelige merker etter å ha trosset vær og vind over lengre tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av nevnte avvik vil være naturlig ved oppgradering av fasadene.¨
Veggkonstruksjonen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner.

3.etasje er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.
Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder fra kneloft.
Kneloftet har adkomst via omkledningsrommet.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

–

Tilstandsgrad er ikke satt da takkonstruksjonen anses som et felles ansvar.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1981.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nyere vinduer

Vinduer på bad og i U.etasje med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012 og 2019.
Vinduer på soverommene i 2.etasje er skiftet i 2015.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 2 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1986.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Selger opplyser at yttedøren kan være litt treg på vinteren.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1.etasje:
Utgang fra kjøkkenet til nordvestvendt terrase og markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.

Rekkverk i treverk med liggende spiler.
Rekkverkshøyden er målt il 93cm. Dette er noe under dagens krav.

Ved terrasen er det installert motorisert markise, varmelamper, lys og stikkontakt.
Det er i tillegg satt opp en redskapsbod i treverk og en del lagringsplass under terrassen.

–

U.etasje:
Ved inngangspartiet er det laget en markterrasse i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ingen andre unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Bygningsdelen fungere med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Fra terrassen til markterrassen er det laget en tretrapp i impregnerte trekonstruksjoner.
Rekkverk i trekonstruksjoner med liggende spiler.

Andre utvendige forhold

Det er noe lagringsplass under terrassen (nordvest) for huset.
Frostfri utekran er installert på ytterveggen.

Brannstige er insallert ved inngangspartiet.
Det er i tillegg installert utvendige markiser på vinduer i 1.etasje og 2.etasje.

–

Det medfølger bruksrett til parkeringsplass i felles garasjerekke, merket med nummer 13.
Porten er låst med hengelås som er godkjent av forsikringsselvskapet.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert da denne faller under et felles vedlikeholdsansvar i boligselvskapet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
1-stavs parkett i stue og kjøkken.
Betonggulv i begge boder.
Ellers laminatgulv i boligen.

Gulvvarme i vindfang, stue i underetasjen og på bad i 2.etasje.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Betongvegger i innvendig bod.
Tapetvegg på kjøkken.
Glatte, malte flater i vindfang, stue, kjøkken og trapperom.
Malt panel i stue (U.etasje) og på toalettromet.
Ellers malt tapet.

Himlinger:
Betonghimling i bod.
Glatte, malte flater i vindfang, toalettrom, stue i 1.etasje, trapperom og bad.
Ellers malt panel og noe himlingsplater.

Downlights montert i vindfang, stue i 1.etasje, trapperom og bad.

Takhøyden i 2.etasje er målt til: 1,86m - 3,00m. Etasjen har skråtak.
Takhøyden i 1.etasje er målt til: 2,31m.
Takhøyden i U.etasje er målt til: 2,22m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes stedvis hakk og riper i prakettgulvet.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjene er i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell gjennom trapperommet i 2.etasje på: 25mm.
Det er målt en høydeforskjell gjennom stuen i 1.etasje på: 40mm
Det er målt en høydeforskjell gjennom stuen i U.etasje på 50mm.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger i naborekken med dokumentert effekt.

Dokumentasjon er fremlagt for styret og opplyst i dette tilfellet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger til bygningssakskyndig.

Tilstandsgrad er satt ut ifra gitte opplysninger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i teglstein som er pusset og malt.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

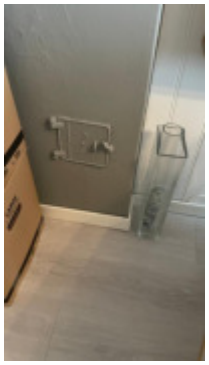
Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Innvendig bod er det eneste rommet som går imot terreng. Veggene i rommet er oppført i betongkonstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

–

Det er ikke registrert avvik i boden.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.





TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under vindfanget og stuedelen av boligen.
Krypkjelleren har adkomst via et hull i gulvet under trappen.

Krypkjelleren går under flere rekkehus via hull i betongen og har lufteluke i enden.

Veggene i krypkjelleren har stedvis saltutslag og løs murpuss. Det påpekes også at stålbjelken som sitter i midten av huset har rustutslag noe som tyder på at det har vært kondens i krypkjelleren ved gitte årstider.
Plast imot grunn som er lagt i ettertid for å hindre kapilært sug.

Ved befaringstidspuktet var det ingen tegn på fuktighet i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Stedvis saltutslag på grunnmur i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablerer flere friskluftventiler under egen enhet. Det anbefales alltid mye lufting i krypkjellere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i treverk.
Trappen har malte vanger, parkett i inntrinn og stållist som trappenese.
Det er montert håndløper på en side.

Spilerrekkverk i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom spilerrekkverk overstiger 10cm (dagens forskriftskrav).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.
Glatt, malt baderomsdør og boddør.
Profilert, malt dør i U.etasje.
Glassfeldt i døren mellom vindfang og stuen.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

2.etasje:
Trapperom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 2:
Plassbygd garderobeskap med glatte, malte fronter.
Det er i tillegg en hems over trapperommet/omkledningsrommet.

Omkledningsrom:
Garderobeløsning med hyller.

U.etasje:
Vindfang:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2013 med normal standard.

–

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet ved baderommet.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Det er i tillegg en oppkant på membranen ved terskel på ca. 25mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Hjelpesluk i plast montert i dusjsonen.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassvegg, hjelpesluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er montert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet (på yttervegg).
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

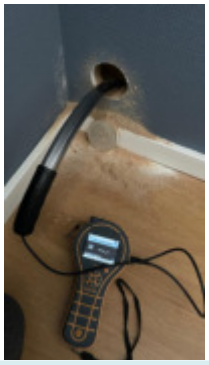
2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning som er fornyet i 2013.
Innredning med glatte, høyglans fronter samt glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benkeplaten.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp i egen nisje, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes små hakk og riper i benkeplaten, samt noe slitasje i innvendige skrog.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av innredning og utstyr.

–

Det anbefales på generelt grunnlag å installere en Waterguard med magnetventil på vanninstallasjoner som er montert i rom uten sluk.
Det samme gjelder komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Overflatene i rommet består av laminat på gulvet og malt panel ellers i rommet.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må etableres ventilasjon fra toalettrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.
Stoppekran i fordelerskapet.

–

Eldre plasmantlede kobberrør på kjøkkenet.
Kobberrør ellers i boligen.

Stoppekran er plasser i innvendig bod.

–

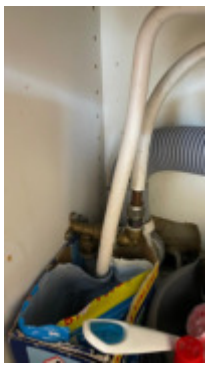
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

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

Avviket gjelder deler av vannrørene.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at sluket i boden er eldre og har behov for modernisering.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

194 liter varmtvannsbereder plassert i innvendig bod.
Berederen er merket med produksjonsår 2019 og er fast tilkoblet strømnettet med fast tilkobling.

Det er sluk i rommet.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i innvendig bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
Hovedsikring og 9 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Det er opplyst at strøminntaket er skiftet i 2018
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Geir Fjellhøy /Ing. Tidemand as
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus over 3 etasjer:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje	43			43			43
1.Etasje	43			43	50		43
Underetasje	41			41	18		41
SUM	**127**				**68**		**127**
SUM BRA	**127**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Trapperom , Bad , 3 Soverom , Omkledningsrom		
1.Etasje	Stue , Kjøkken		
Underetasje	Vindfang , Stue , Bod , Matbod, Toalettrom		

Kommentar

2.etasje:
Trappegang, bad, omkledningsom og 3 soverom.

1.etasje:
Stue og kjøkken.
Utgang fra kjøkkenet til terrasse på ca. 13m² som videre føres ned til en markterrasse på ytterligere 37m².
Videre utgang til hagen.

Underetasje:
Vindfang, stue, toalettrom, bod og matbod.
Ved inngangspartiet er det en markterrasse på ca. 18m².

–

Det medfølger brusrett til garasjeplass i felles rekke. Plassen er målt til ca. 13m² og arealet er ikke medberegnet i arealoversikten da dette er en fellesrekke.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I forhold til godkjente og byggemeldte tegninger - det har blitt utført følgende endringer:

U-etasje:
- Toalettrommet er opprinnelig byggemeldt som garderobe. Rommet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

1.etasje:
Døren mellom stue og kjøkken er flyttet. Arbeidet er ikke søknadspliktig.

2.etasje:
Omkledningsrommet er opprinnelig godkjent som kott. Rommet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus over 3 etasjer:	113	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Per Øyvind Fjellhøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	3	302		0	114 m²	Arealbekreftelse plan- og bygningsetaten	Eiet

Adresse

Vallerveien 57 C

Hjemmelshaver

Per Øyvind Fjellhøy og Tonje Therese Sundby Fjellhøy

Kommentar

Bolignummer (SSB) : U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Boligselskap

HUSEIERFORENINGEN VALLERVEIEN 55-67

Organisasjonsnr

981453948

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 etasjer, beliggende på Haslum i Bærum.
Boligen ligger i veletablert og barnevennlig boligområde med nærhet til skog og mark.
Turstier mot Kolsåstoppen og Dælivann landskapsvernområde samt meget gode muligheter for tur og skigåing i nærområde.
Sommerstid er Kalvøya og Kadettangen to populære tilholdssteder med flotte sandstrender og store friområder.
Kort vei til Bekkestua og Sandvika sentrum med blant annet populære Sandvika Storsenter.
Barnehager og skole i nærområdet.

Om tomten

Eiet tomt på 114m² i følge opplysninger gitt av Bærum Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med markterrasse ved inngangspartiet og terrasse ved hagen.
Plen og enkel beplantning på baksiden av rekkehuset.

Tinglyste/andre forhold

Totale fellesutgifter pr mnd kr 3 877,-
Grunnkostnad kr 1 956,- , Avdrag lån kr 482,-, Renter og omkostninger kr 1 439,-

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i huseierforeningen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehus.
Rekkehus i trekonstruksjoner oppført i 1956 etter datidens byggeskikk og metoder.

Huseierforeningen Valleveien 55-67 ble stiftet i 1988.
Boligselskapet består av 40 medlemmer. Selskapets navn er Huseierforeningen Vallerveien 55-67 med org.nr.: 981453948 i Bærum kommune.

2021:
Det ble gjennomført utskifting av tak og soilrør.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81481984	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner		Tilsendt av kommunen.	Gjennomgått	0	Nei
Arealoversikt			Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter		Tilsendt av kommunen.	Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk		Tilsendt av kommunen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

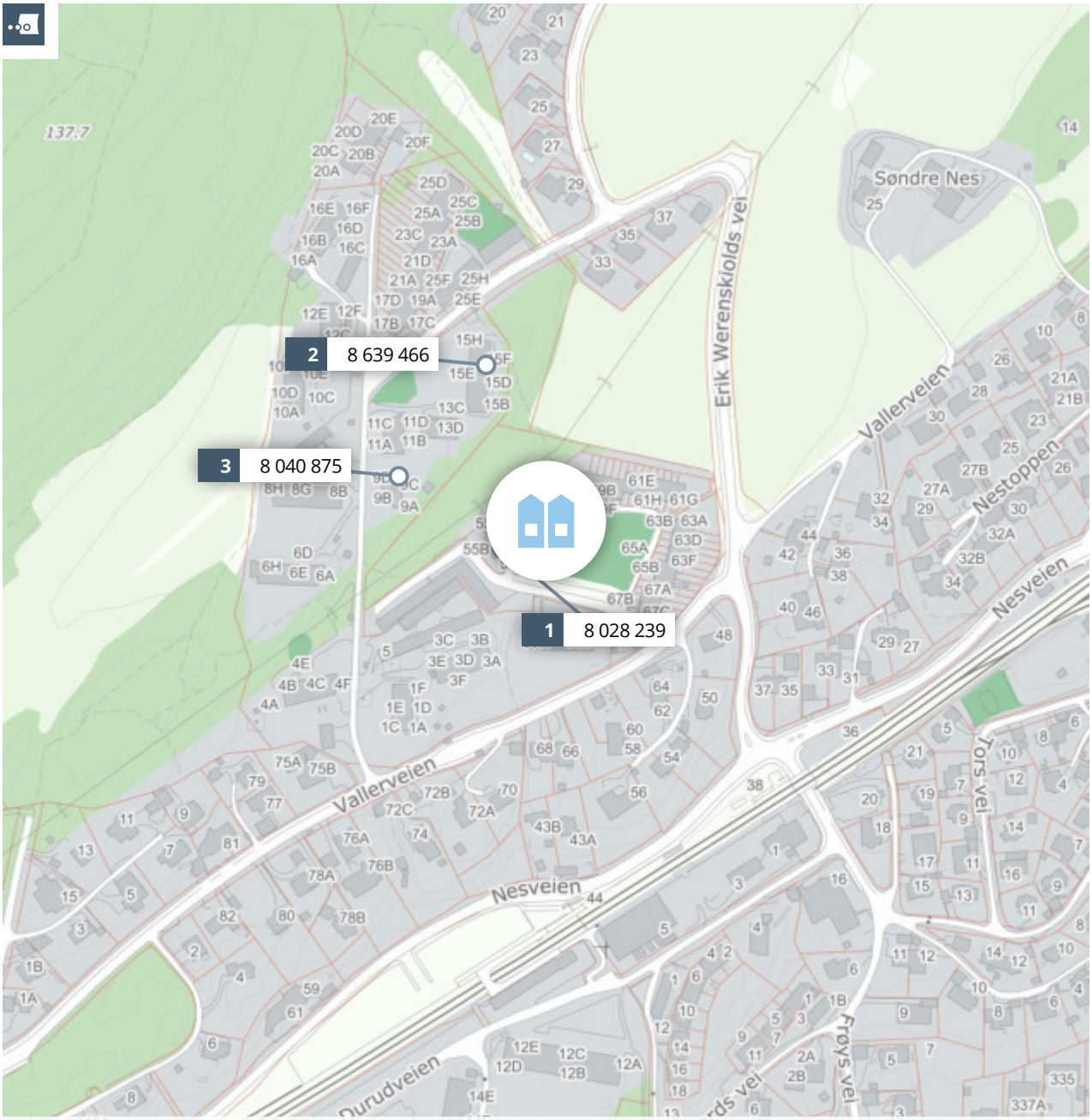
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UP1053

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING 27.03.2024 12:42:53



Meglers verdivurdering

VALLERVEIEN 57 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 27.03.2024

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: Ismail Amrani .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vallerveien 57 C, 1344 HASLUM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 3 BNR 302 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 14

Verdivurdert til

7 490 000

264 811	7 754 811	68 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	113 m²
BRA	127 m²
Tomt	114 m²
Byggeår	1957

Fellesutgifter	3 877
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

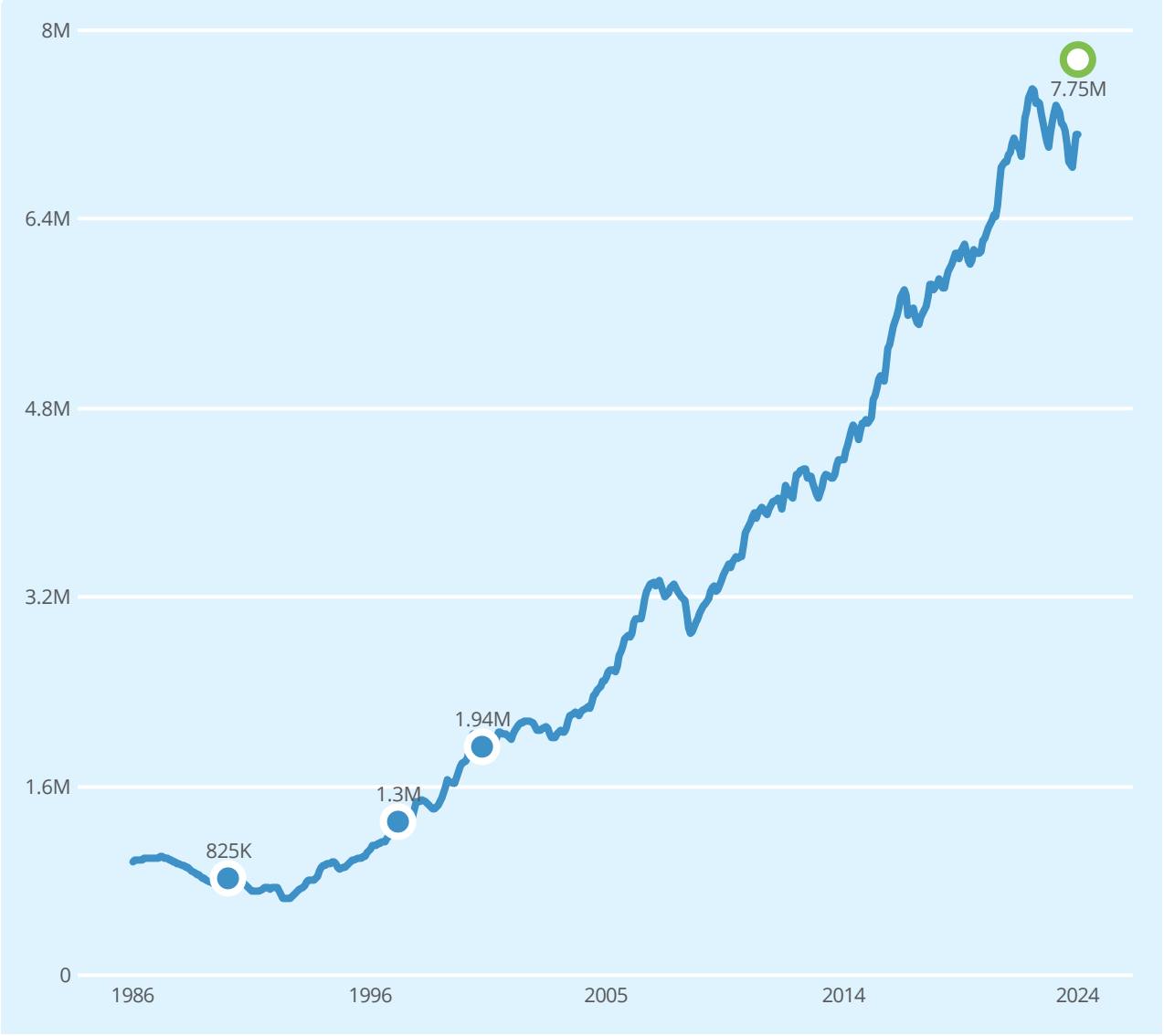
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vallerveien 55 B 119 m² 1956 124 m² 4 sov	07.03.2022	7 500 000	**7 750 000**	278 239	8 028 239	**67 464**
2 Kitty Kiellands vei 15 F 117 m² 1956 38,6 daa 3 sov	27.04.2023	8 600 000	**8 500 000**	139 466	8 639 466	**73 842**
3 Kitty Kiellands vei 9 D 122 m² 1955 38,6 daa 3 sov	16.08.2023	8 390 000	**7 900 000**	140 875	8 040 875	**65 909**

Fint rekkehus over 3 etasjer med garasje i felles garasjeanlegg. Boligen ligger i meget barnevennlige omgivelser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.04.2000		14.09.2000	1 850 000	1 920 000	15 500	1 935 500	
24.12.1997		24.12.1997	-	1 300 000	-	1 300 000	2
26.05.1997		26.05.1997	-	1 300 000	-	1 300 000	
20.09.1990		20.09.1990	-	825 000	-	825 000	
30.09.1987		30.09.1987	-	750 000	-	750 000	2

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

Rekkehus til salgs i 1344 HASLUM nå

1
rekkehus til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 500 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

21
dager

Rekkehus solgt i 1344 HASLUM siste 12 mnd

16
rekkehus solgt

8 516 000 Prisantydning i snitt
8 508 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 845 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
68 627 Vallerveien 57 C Totalpris 7 754 811
62 376 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	125240064

Adresse	Vallerveien 57C		
Postnummer	1344	**Poststed**	HASLUM

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2000	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	23år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Tonje Therese	**Selger1etternavn**	Sundby Fjellhøy
Selger2fornavn	Per Øyvind	**Selger2etternavn**	Fjellhøy

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Frode Dahl bad og vedlikehold

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalt nytt bad , 2013

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: NY membran lagt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.03.2024

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skjeve gulv

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: BOVG BYGG

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye tak på alle rekker i Huseierforeningen 2021

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elvia

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet hovedstrømforsyning i denne rekken ca.2019. Nytt sikringsskap i 2006

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utført av Ingeniør Tidemand

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Tilsyn fyringsanlegg 2013 og 2000 av Feieren AS og Brannvesenet Asker og Bærum

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: På Garasje utvendig (installert av Circkle K)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Bygd markterrassen selv

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny tilførsel av strøm bak rekker , ikke avklart master eller i bakken

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.03.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Har blitt utført av andre i Huseierforeningen, men ikke funnet radon

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse Permanente feller fra Anticimex er satt ut på strategiske felter i fellesarealer

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.03.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Fjellhøy, Per Øyvind

Signert av

Fjellhøy, Tonje Therese Sundby

Signert av

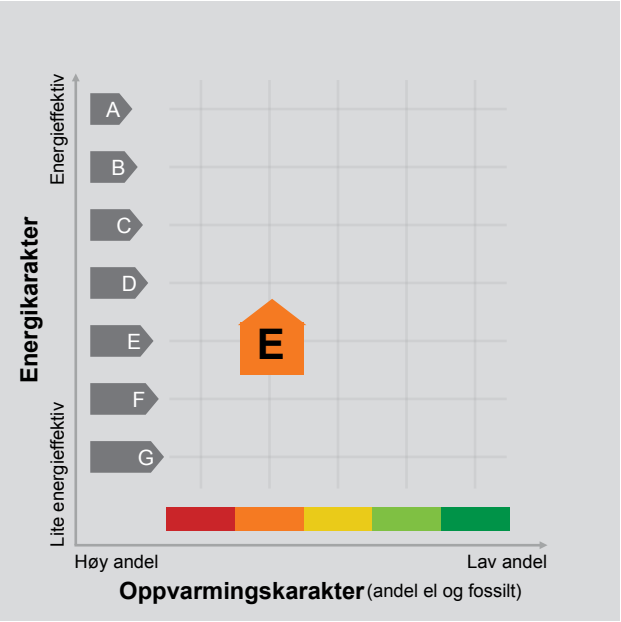
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.03.2024

FORSIDEN AV
ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vallerveien 57C
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	302
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6687288
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	b1a0ba15-7573-4531-8ea7-1478be95c8bf
Dato	09.03.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTETST

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

Megleropplysninger

Gnr:	**3**	Bnr:	**302**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vallerveien 57C, 1344 HASLUM**						

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**					
55/470	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
77/131	Utskifting av vinduer	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
80/511	Utskifting av kjøkken- og stuevinduer	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
81/560	Utskifting av stuevinduer	☒	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:

REGULERINGSPLAN

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

Utskriftsdato: 08.03.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 57C, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 114 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1954179 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1954179)
Navn	SØNDRE NES
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8700/1954179.pdf
Delarealer	**Delareal** 114 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

KOMMUNEPLAN-KART

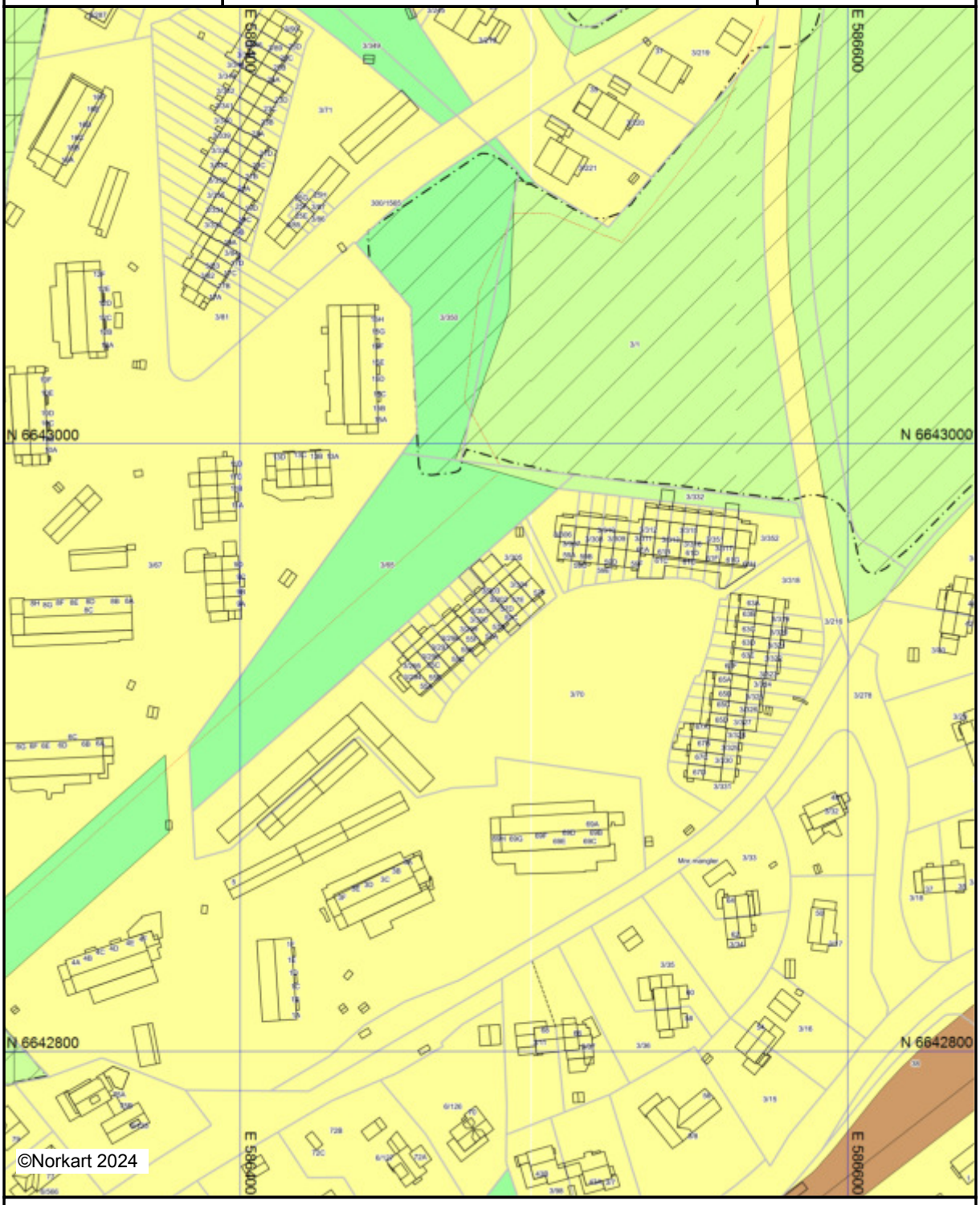
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/302
Adresse: Vallerveien 57C
Utskriftsdato: 08.03.2024
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.

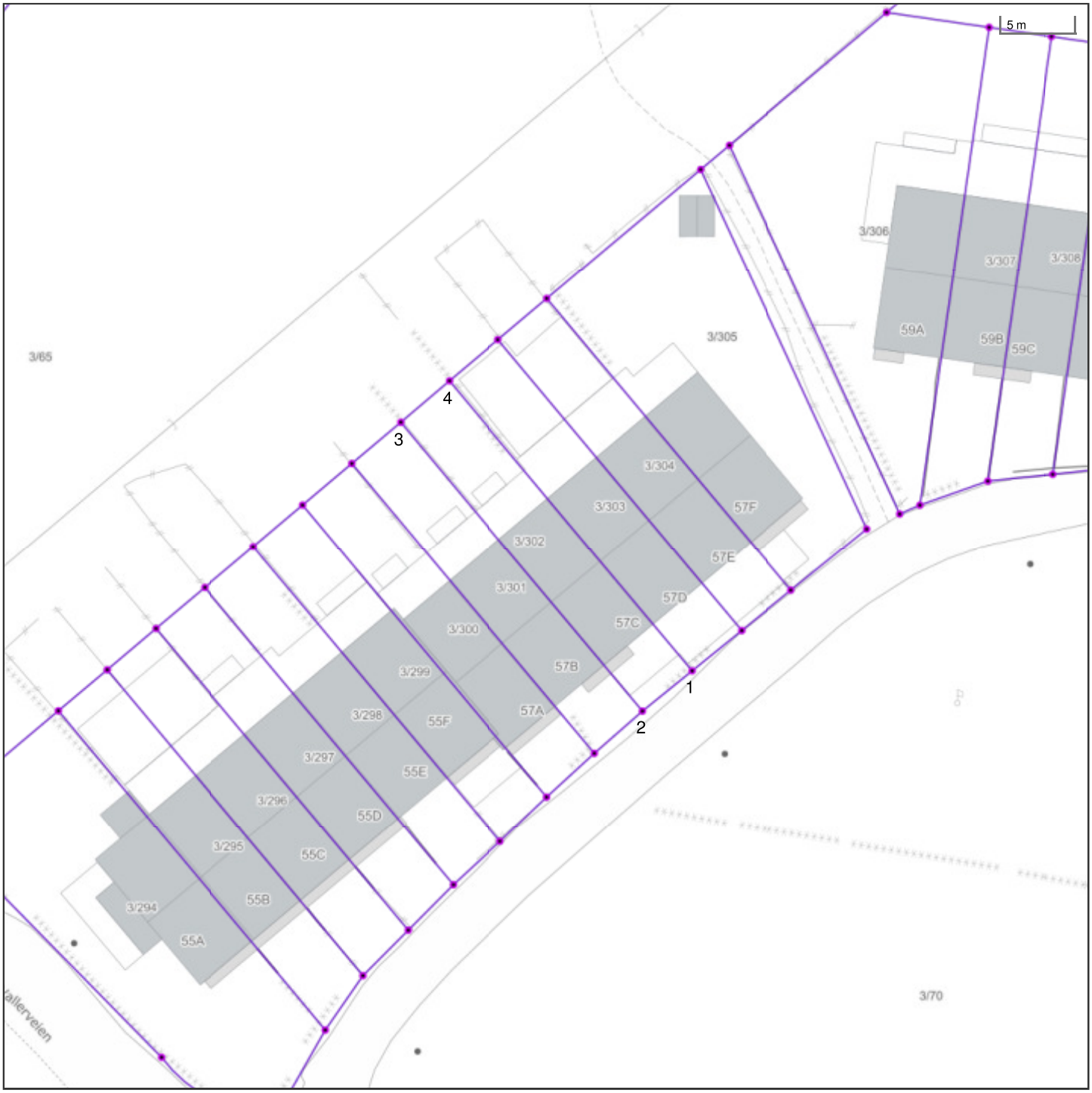
Tegnforklaring



EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 08.03.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 3/302//



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

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	114,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642954,6	**Øst**	586476,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642939,59	586492,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,05	
2	6642936,74	586488,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
3	6642956,24	586471,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,96	
4	6642959,16	586475,13	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	

SERVITUTT NR. 1274

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429330/23558140
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 8

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1244 1274	100	12.2.1957	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	70	0	0

[X] 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. 1957/1274/100
Uthentet 2024-03-20 11:00

Dagbokført som nr. 1274
den 12/ 2 1957

Kjøpekontrakt av 3 / 11 1956 stemplet for kr. 2800 forevist
[illegible] 3 / 2 1956 av
For tinglysningsdommeren i vestre distrikt

S k j ö t e .

Undertegnede A/S Natobygg skjöter og overdrar herved i henhold til kjöpekontrakt av 3/11.1956 eiendommen Kitty Kiellands vei 17 d. gnr. 3 bnr. 84 og garasje, gnr. 3 bnr. 88 i Bærum til [illegible]. Verksted for en kjöpesum stor

kr. 7o.ooo.oo -syttitusen-

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen skal ha bruksrett til adkomstvei over gnr. 3 bnr. 71 og til de parseller som blir fradelt denne eiendom. Uten samtykke fra Bærum kommunes bygnings- og reguleringsvesen kan det ikke oppsettes gjerder i tomtens delelinjer. Kjöperen har rett til på selgerens eiendom gnr. 3 bnr. 71 å benytte plassen bak sin garasje til plasering av söppelkasse samt etter anvisning å benytte törkestativene på selgerens eiendom.

Eiendommens eier skal ha fremtidig plikt til å delta forholdsmessig i vedlikeholdsutgifter til de felles vann, kloakk og veianlegg, samt andre mulige fellesutgifter i forbindelse med husenes utvendige vedlikehold.

Kjöpekontrakten av 3/11.1956 er påfört stempelmerker.

Oslo, den 6. februar 1957.

n.)

Vi bekrefter herved at [illegible] ved direktö[illegible] og o.r.sakförer [illegible]en har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Oslo, den 6. februar 1957.

)

SERVITUTT NR. 1171126

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429323/23558105
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 15

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1171126	200	4.10.2019	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	302	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. 2019/1171126/200
Uthentet 2024-03-20 09:45

Doknr: 1171126 Tinglyst: 04.10.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom
[redacted] dby.
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 3 bnr. 302 i Bærum kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Vallerveien 57C
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 14.09.2018 .
Trasélengde ca ...4,5m..... over eiendommen
Trasébredde ca ...1m.....
Grøftedybde ca ...0,85m.....

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skoyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr...0.....

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

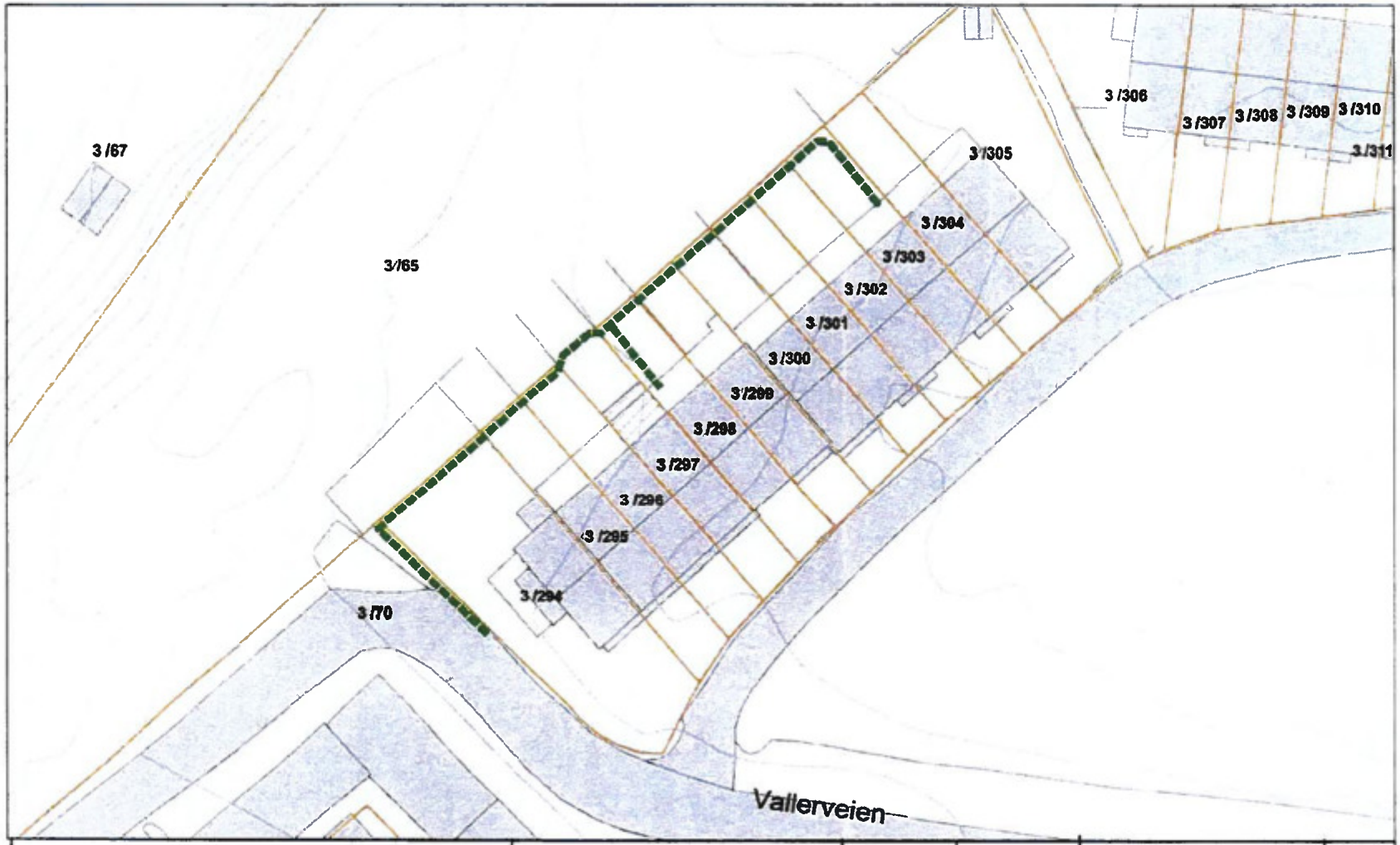
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Hadsund	Dato: 24/9-18	Sted: Oslo	Dato: 23.09.19
Grunneier1 signatur:			
(Blokkbokst.	FJ		
Org.nr./ personnr.:		NO 9[illegible] MVA	
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.).		(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:		Saksbeh., signatur:	
		(Blokkbokst.):	

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1171126/200
Uthentet 2024-03-20 09:45
Kartverket

Overenskomst



Hafslund Nett **Adresse,kommune,Gnr/Bnr:** Vallerveien 55-57,Bærum 3/70 + 3/294-3/303	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn.	**Dato:** 14.09.2018	**Målestokk** 1:470	**Ansvarlig** Nettservice Drammen	N

SERVITUTT NR. 29927

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429322/23558100
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 14

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29927	100	30.9.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	302	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. 1987/29927/100
Uthentet 2024-03-20 09:45

DAGSOKFØRT
30 SEP 87 29927
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

[illegible] skjøter og overdrar herved vår eiendom gnr. 3 bnr. 302 i Bærum
og en ideell 1/40 av fellesareal, som er gnr. 3 bnr. 70 og gnr. 3 bnr. 332, i Bærum
til

[illegible]

for

kr. 750.000,-, kronersyvhundreogfemtitusen 0/100

Kjøpesummen er oppgjort på omforenet måte.

Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.

Eieren aksepterer at kommunen eller andre, i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snøryddig etc, har rett til atkomst over fellesareal såvel som privat grunn. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner. Det må ikke oppføres bygg nærmere ledningers senterlinje enn tre meter. Det må heller ikke foretas oppfylling eller avplanering over ledningene eller utføres andre arbeider som kan føre til at ledningene blir skadet.

Eieren og hans rettsefterfølger har rett og plikt til å stå som medlem av huseierforening for feltet, og er forpliktet til å betale til foreningen den andel av fellesutgiftene som måtte bli bestemt av foreningen.

Til hver eiendom (bolig) hører eksklusiv bruksrett til en garasjeplass i fellesanlegg og bruksrett til fellesareal eid med en ideell 1/40 av hver av huseierne.

Ovenstående heftelser kan ikke, helt eller delvis, avlyses uten samtykke av Bærum kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/29927/100
Uthentet 2024-03-20 09:45

Som sikkerhet for at kjøper oppfyller sine forpliktelser overfor huseierforeningen, som består av eiere av gnr. 3 fra og med bnr. 294, til og med bnr. 331 og gnr. 3 bnr. 351 og 352 i Bærum, forbeholdes panterett for huseierforeningen med kr. 20.000,- i nærværende eiendom som sikkerhet for dekning av fellesutgifter overfor huseierforeningen. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den sist avholdte verditakst. Taksten skal avholdes av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

Oslo, 15. sept. 1987

.....
gg ifølge fullmakt

Jeg bekrefter at ... underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og er over 18 år.

...
Ter
A

SERVITUTT NR. 3574

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429332/23558150
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 13

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3574	100	26.1.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	70	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. 1990/3574/100
Uthentet 2024-03-20 09:45

Dbnr. 3574

E R K L Æ R I N G

Reg. 26 JAN. 1990
Asker og Bærum
herredsskriverembete

Huseierforeningen Vallerveien 55 - 67 erklærer med dette at medlemmer av Sameiet Søndre Nes har rett til å benytte Huseierforeningen Vallerveien 55 - 67 sin innkjøringsvei fra Vallerveien for å benytte Sameiet Søndre Nes sitt parkeringsareal foran Vallerveien 69.

Huseierforeningen Vallerveien 55 - 67 godkjenner at denne erklæring blir tinglyst og noteres som heftelse i grunnboken til gnr. 3 bnr. 70 i Bærum.

Dato: 7/1-90

Formann

Huseierforeningen
Vallerveien 55 - 67

Dato: 14.1.90

Styremedlem

Huseierforeningen
Vallerveien 55 - 67

Doknr 3574 Tinglyst 26 01 1990 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SERVITUTT NR. 719

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429329/23558135
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 12

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
719	100	23.1.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	70	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. 1956/719/100
Uthentet 2024-03-20 09:45

Dagbokført den 23/1 1956

719

Stempelmerker kr. 1360,—
påsatt originaldokumentet og kassert
den 23/1. — 1956
av

Skjöte.

Undertegnede Bærum kommune har solgt til A/S ... bygg 2 parseller på henholdsvis 14.965 m^2 og 11.320 m^2, tilsammen 26.285 m^2, av gnr. 3, bnr. 65 i Bærum. Parsellene har ved skylddeling fått bnr. 70 og 71 og en skyld av 51 og 39 öre.

Prisen er kr. 5,- pr. m^2, slik at kjöpesummen utgjör kr. 131.425,-, som betales kontant mot skjöte.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å före elektriske ledninger frem langs veier og tomtedeler og å foreta nödvendig rydding, kvisting og forsterkning samt å disponere et areal på inntil 20 m^2 til transformatorpunkt.

Hvis forholdene gjör det nödvendig, kan kommunen gi andre parselleiere rett til å före vann- og kloakkledninger over arealet.

Kommunen har ingen gjerdeplikt for så vidt angår den gjenværende del av bnr. 65.

Uten samtykke av eieren av gnr. 3, bnr. 67 kan A/S Natobygg eller senere eiere ikke legge utkjörsel fra sine garasjer til vei nr. 565.

A/S Natobygg betaler alle utgifter i anledning overdragelsen, så som oppmåling, stempel, tinglysing og takstutgifter.

Da kjöpesummen er avgjort på avtalt måte, skjötes herved parsellene gnr. 3, bnr. 70 og 71 til for kr. 131.425,-.

Sandvika, den 3/1 1956.

Bærum kommune

SERVITUTT NR. 14013

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429334/23558160
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 10

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14013	100	30.4.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	70	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

Kommunens navn (ev. stempel)

Bærum

MÅLEBREV

J nr 425-89

Målebrev nr 169-177

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
3	359	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 11.12.89 holdt—

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 3 bnr. 70.
Registernummer er tildelt ved midlertidig forretning av 27.11.89.

Reguleringsvesenets godkjenning, arkiv nr. 523.1, 3/67,70, bileg 6.

Forretningen ble rekvirert av—

Vallerveien 55-67, Huseierforening v/

Bestyrer ved forretningen var—

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sandvika den 10.04.90

Kjell H

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

14013

Reg. 30 APR. 1990

Asker og Bærum
herredsskriverembete

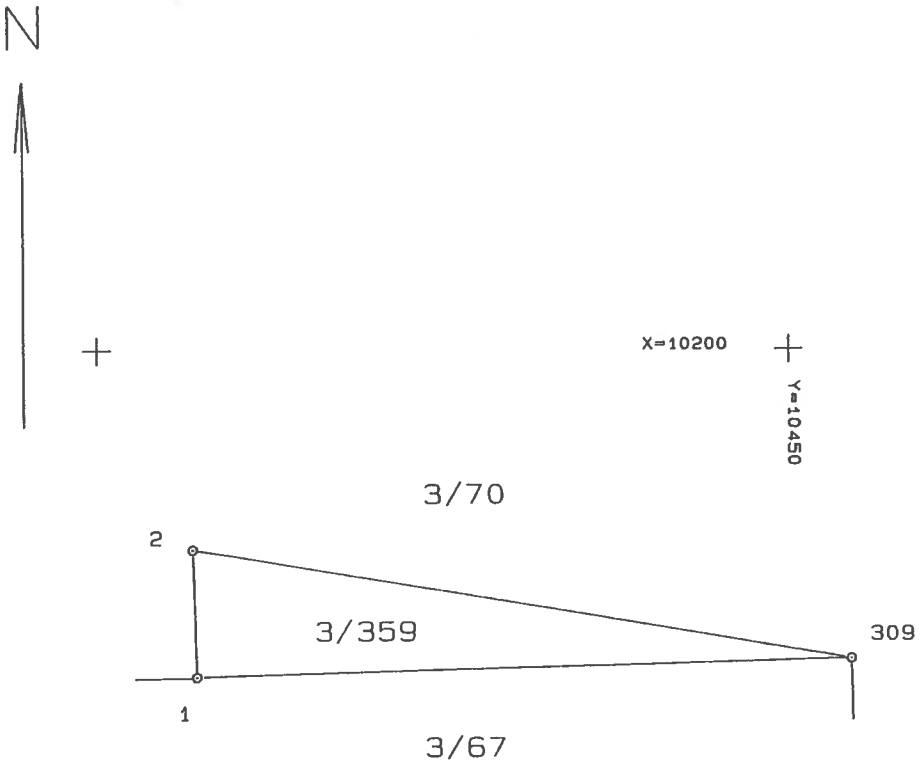
Påtegninger (Rettelser o.l.)

Doknr 14013 Tinglyst 30 04 1990 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 17.354 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVSKART
3	359		

Representasjonspunkt			Jnr
X 10181	Y 10431	Z	425-89
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
BÆRUMS	1: 500		169-177
Kartblad	**Areal**		
HASLUM 1	220	M²	



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
2	10185.51	10406.83		
			48.25	
309	10177.45	10454.41		
			47.35	
1	10176.21	10407.08		
			9.30	

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN (Vesla/Geonor)

SERVITUTT NR. 304016

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429331/23558145
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 11

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304016	100	13.10.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	70	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. 1959/304016/100
Uthentet 2024-03-20 09:45

BÆRUM BYGNINGSRÅD
532/59
7
- 6 OKT 1959

Dbnr. 4016
den 13/10 1959

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av gnr. 3 bnr. 70 av Nes i Bærum, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere, at det skur som Bærum bygningsråd i möte den 24. sept. 1959 godkjente som midlertidig, må fjernes uten utgift for Bærum kommune når bygningsrådet forlanger det. Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen.

Oslo, den 29. september 1959.

SERVITUTT NR. 2006048

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 125-24-0064 (Christian Echevarria-Ruden)
Vår referanse: 3429335/23558165
Bestilling: C3 2024-03-20 (7) 9

Dato
20.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2006048	200	20.1.2020	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	70	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

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt.
980489698
org.nr./fødselsnr.

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 3 bnr. 70 i Bærum kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Vallerveien 55-67
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 14.09.2018 .
Trasélengde ca ...15m..... over eiendommen
Trasébredde ca ...1,5m.....
Grøftedybde ca ...1m.....

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyer
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Doknr: 2006048 Tinglyst: 20.01.2020
STATENS KARTVERK

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr...0.....

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

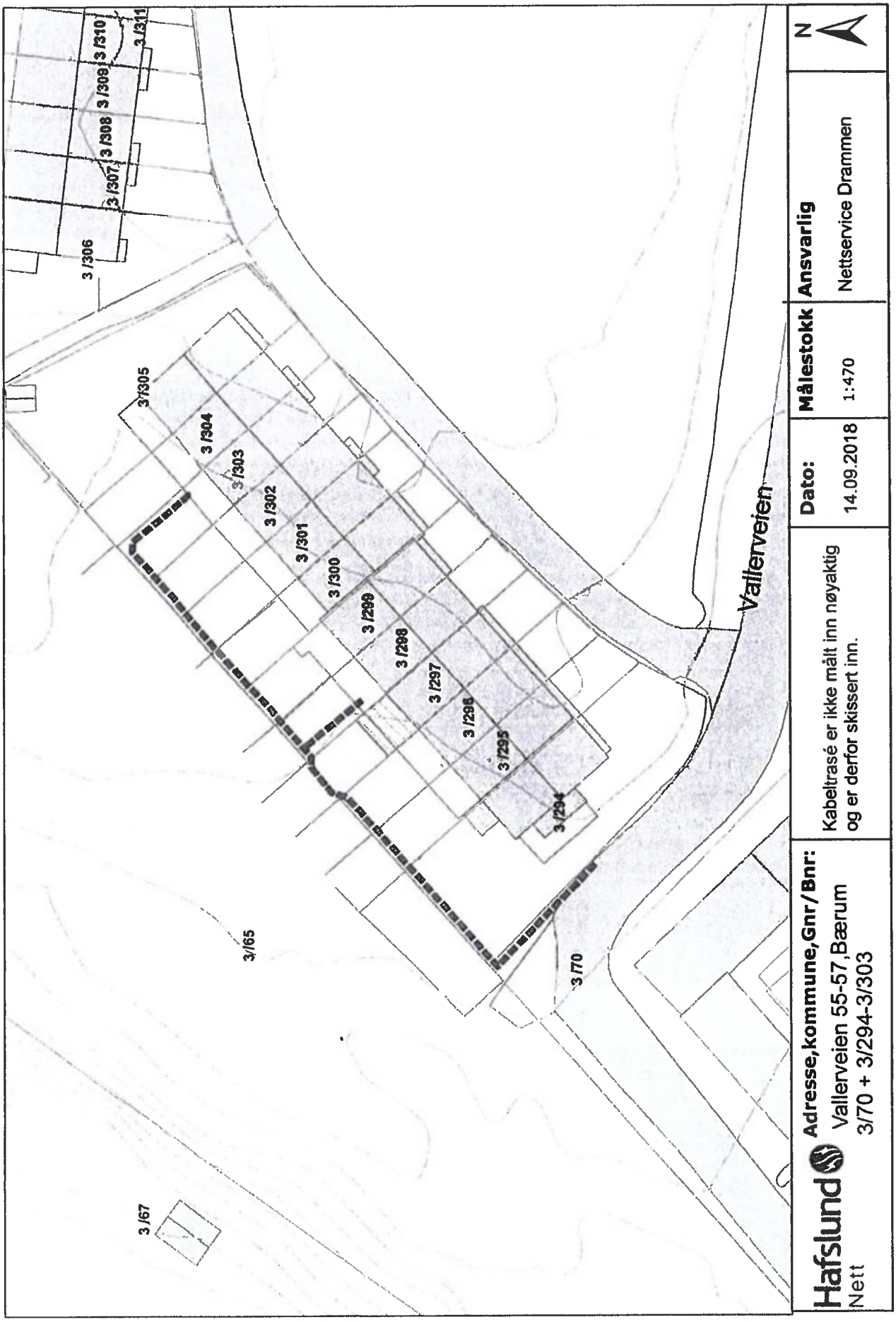
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	HASVM	Dato:	04/11-19	Sted: Oslo	Dato: 23.09.19
Grunneier1 signatur:					
(Blokkbokst.):	HUSEIERFORENING -6				
Org.nr./ personnr.:				NO 98	
Grunneier 2 signatur:				Leder signatur:	
(Blokkbokst.):				(Blokkbokst.):	IRC IV/1
Org.nr./ personnr.:				Saksbeh., signatur:	
				(Blokkbokst.):	

Nytt kommunenr. fra 1/1-2020: 3024

Overenskomst



VEDTEKTER

Huseierforeningen Vallerveien 55 -67

VEDTEKTER

Endret på ordinær generalforsamling 28.02.2012, 11.04.2013, 17.04.2018, 27.04.2019 og 09.05.2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.04.2022.

1. Medlemskap

Eiere av boligene på gnr. 3, fra og med bnr. 294, til og med bnr. 331, samt bnr. 351 og 352 i Bærum kommune, har rett til, og i henhold til tinglyst skjøte, plikt til medlemskap i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 med ett medlemskap pr. bolig.

2. Formål

Huseierforeningens formål er å ivareta huseiernes felles interesser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesarealer gnr. 3, bnr. 70 og bnr. 332 i Bærum kommune med påstående felles garasje.

3. Medlemmenes plikter

Alle utvendige byggearbeider som er meldepliktige, skal meddeles huseierforeningens styre til godkjennelse. Ved utbygging må utbygger ha skriftlig godkjennelse i form av signatur fra tilstøtende gårdsnummer, og holde seg innenfor rammene for utbygging.
Ved valg av utvendig farge på husene samt utvendige byggearbeider og endringer av fasade (for eksempel bytte av vinduer og dører) som ikke er meldepliktige, skal det være enighet innad i de tre rekkene.
Overdragelse eller utleie av boligenheter skal meddeles styret.
Enheter med leieboere er pliktige til å informere styret om navn og kontaktinformasjon på leieboer, samt å informere leieboer om vedtekter og husordensregler.

4. Fellesutgifter

Foreningens utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hver enkelt. Fellesutgifter omfatter blant annet kostnader ved drift og vedlikehold av felles garasje, gangveier, fellesarealer og andre utgifter som foreningen finner det formålstjenlig å dekke i fellesskap. Som fellesutgift regnes ikke utgifter til utvendig vedlikehold av den enkelte bolig, med unntagelse av takene og soilrør/bunnledning.
Styret sørger for likebehandling av huseierne med hensyn til hva som tas som fellesutgift.

Årsmøtet fastsetter fellesutgiftene og betalingsterminene for disse.

Når huseierforeningen bidrar med økonomisk støtte til arrangementer, skal totalregnskap over arrangementet fremlegges før foreningen dekker underskuddet.

5. Huseiermøtet

a) Huseiermøtet er foreningens høyeste organ.
b) Huseiermøtet kan avholdes etter behov når styret ønsker det, eller en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling med saksliste og eventuelle sakspapirer foretas av styrets leder med minst 8 dagers varsel.
c) Vedtak i huseiermøtet fattes med vanlig stemmeflertall av de tilstedeværende. Huseiermøtet er beslutningsdyktig når en femtedel av medlemmene er tilstede.

Medlemmene har anledning til å la seg representere ved fullmakt. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt i tillegg til sin egen stemme. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Referat fra huseiermøtet underskrives av referent, møteleder og en av de andre tilstedeværende på møtet, og sendes til samtlige huseiere innen 14 dager etter at møtet er avholdt.

6. Årsmøtet

a) Årsmøtet som er et huseiermøte, avholdes senest juni hvert år.

Årsmøtet skal behandle:

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder.
- Valg av referent og en av de andre tilstedeværende som undertegner referatet.
- Valg av tellekorps.
- Kontroll av stemmerett og fullmakter.
- Årsmelding for foregående periode.
- Regnskap for foregående periode.
- Fastsettelse av styrehonorar.
- Fastsettelse av fellesutgifter og betalingsterminer.
- Budsjettforslag for neste periode.
- Innkomne forslag.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt.

Saker som tas opp under eventuelt kan diskuteres, men vedtak kan ikke fattes.

b) Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styrets leder med samme frist som ordinært årsmøte når styret ønsker det, eller en femtedel av medlemmene krever det.

7. Styret

a) Huseierforeningens styre består av minst 3 medlemmer, og velges for 2 år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg.

b) Styret står for den daglige drift av Huseierforeningen og fører regnskapet. Det behandler alle saker av interesse for huseierne, og forbereder disse for presentasjon og eventuelt votering på huseiermøtene.
Styret plikter å gi nye huseiere kopi av gjeldende vedtekter og husordensregler.

c) Huseiermøtet trekker opp retningslinjer for styrets virksomhet.
Styret kan ikke foreta kjøp og salg av fast eiendom.

d) Styrehonorar fastsettes hvert år av årsmøtet.

e) Innenfor rammen av vedtektene forplikter styret huseierne ved underskrift av leder og et styremedlem i fellesskap.

8. Endring av vedtekter og husordensregler

Endring av vedtekter og husordensregler skal skje på årsmøtet med to tredjedels flertall av de tilstedeværende, inkludert fullmakter. Forslag til endringer må være styret i hende senest en måned før årsmøtet, og skal vedlegges innkallingen til dette.

9. Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et medlem, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

10. Oppløsning

Oppløsning av Huseierforeningen kan skje etter bestemmelsene i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6.

HUSORDENSREGLER

Huseierforeningen Vallerveien 55 -67

HUSORDENSREGLER

Vedtatt 15, juni 1998
Revidert på ordinært årsmøte 17. april 2018

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til huset.

2. Styret har fullmakt til å påse husordensreglene, og kan på huseierforeningens vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig.

3. Bil-, motorsykkelkjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt. Unntatt fra dette er: Syke-, invalide-, varetransport og renovasjonsbiler. Ved kjøring til og fra garasjene skal farten holdes under 5 km/t og lys skal benyttes. Sykling og lek i og på tak av garasjene er forbudt.

4. Husdyrhold bør i størst mulig grad begrenses.

   For **hund** gjelder disse reglene:
   Lufting av hund skal skje i bånd og utenom barnas lekeplasser.
   Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra fellesområdene.

   For **katt** gjelder disse reglene:
   Hunnkatter må gis p-piller (evt. steriliseres) og hannkatter må kastreres. For å forhindre at kattene gjør fra seg i barns sandkasser, plikter katteeiere å ha kattetoalett i sitt eget hus.

5. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
   Vennligst utvis særskilt hensyn i helger og helligdager.
   Støy fra oppussing o.l bør ikke forekomme før etter kl 10.00 i helger og på helligdager.

6. Beboerne plikter å verne om felles områder og utstyr.

7. Ved salg av eller utleie av bolig, gjelder disse reglene:

   Huseieren plikter å melde fra til styret om ny eier eller leieboer.
   Huseieren plikter også å informere leieboeren om husordensregler og vedtekter, og har ansvaret for at leieboer følger de plikter og regler som huseierforeningen vedtar.

Leieboeren av hovedenhet står ansvarlig for å videresende post og informasjon fra styret og eventuelle komiteér til huseieren. Leieboeren av hovedenhet overtar forpliktelsene til huseieren i forhold til huseierforeningen.

Husstander som har leieboer, kan ikke leie ut med parkeringsplass til utleiedel.

8. Det skal flagges på alle offisielle flaggdager. Flagget heises i månedene mars - oktober kl. 08.00, og i månedene november - februar kl. 09.00. Flagget fires ved solnedgang, men aldri senere enn kl. 21.00.

   Ansvaret for flaggingen går på omgang blant beboerne, slik at to husstander har ansvaret for et halvt år av gangen. Året inndeles slik:
   Fra 1. januar til 30. juni, og fra 1. juli til 31. desember.

9. Julebylysningen på fellesområdet skal tennes første søndag i advent kl. 17.00. Belysningen skal tas ned 20. januar. Før 1. offisielle flaggdag i året. Ansvaret for arrangementet går på omgang i rekkene, eller det opprettes en frivillig gruppe som har ansvar for arrangementet.

10. Ved feil/mangler som skal dekkes av fellesutgiftene, der det er behov for å innkalle eksterne aktører, skal styret kontaktes først. Uten å ha fått godkjennelse fra styret, kan man risikere å måtte betale for utgiftene selv.

Vallerveien, 17. april 2018

ÅRSMØTE 2023 FOR HUSEIERFORENINGEN VALLERVEIEN 55

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023
Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Frist for avstemming: Tirsdag 25.04.2023 kl. 12:00
Sted: minside.bbl.no/ABBL

**Styret i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 har besluttet å gjennomføre årets årsmøte digitalt,
gjennom "Min side".**

Min side når du her: https://abbl.bbl.no/minside/ eller via abbl.no - Trykk på linken «Beboer- og medlemsportal».

Dersom du ikke har opprettet bruker på Min side, trykk på «registrer bruker». Oppgi epost
eller telefonnummer registrert hos ABBL (som eier av boligen), og lag et passord.

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/ mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til cda@abbl.no sammen med ditt fullstendige navn og e-postadresse/mobiltelefonnummer. Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra 17.04.2023 kl. 12:00 til 21.04.2023 kl. 12:00. Det vil deretter bli åpnet for avstemming 22.04.2023 kl. 12:00, og det vil da være mulig å avgi stemmer frem til 25.04.2023 kl. 12:00.

Med vennlig hilsen
Huseierforeningen Vallerveien 55-67
Styret

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Budsjett for 2023

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

14.04.2023

Med vennlig hilsen
Huseierforeningen Vallerveien 55-67
Styret

Ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eivind Heide Collin

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL v/ eiendomsforvalter Christian Dahl-Andersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Odd Kristian Svedal

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 2022

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes, og årets overskudd på kr. 115 995,- overføres udekket tap

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Budsjett for 2023

Budsjett finner du i kolonnen til høyre i regnskapet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Styret er bestående av:

Styreleder:
Eivind Lauritz Heide Collin, på valg

Styremedlem:
Erik Kvanli, ikke på valg
Une Sigrid Skobba, på valg
Odd Kristian Svedal, på valg

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Eivind Lauritz Heide Collin, velges for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Une Sigrid Skobba og Odd Kristian Svedal er på valg. De tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kristine Brembo 65A og Catherine Caille 61D velges som styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder

Med vennlig hilsen
Huseierforeningen Vallerveien 55-67
Styret

Styret informerer

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eivind Heide Collin, Vallerveien 55 C
Styremedlem, Une Sigrid Skobba, Vallerveien 57 F
Styremedlem, Erik Kvanli, Vallerveien 61 C
Styremedlem, Odd Kristian Svedal, Vallerveien 59 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 40 medlemmer. Selskapets navn er Huseierforeningen Vallerveien 55-67 med org.nr.: 981453948 i Bærum kommune.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81481984

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.

Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 115 995,-

Dette er stort sett et forventet resultat, vi har hatt ett år hvor overskriften har vært lite forbruk og innsparing der vi kan etter vi har avsluttet store byggeprosjekter i 2021. Etter

store rente økninger, har vi sett det nødvendig å ikke ha fokus på nye prosjekter før vi kommer oss opp på et litt mere stabilt nivå.

Vedlikehold / innkjøp 2022

Vedlikehold og rehabilitering har ikke vært den store kostnaden i 2022, budsjettert til kr. 70 000,- for hele året og vi landet på kr. 29 144,-. Dette skyldes fokus på innsparing.

Dette har vært mindre reparasjoner og innkjøp.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023

Røykvarslersystem
Styret ser fortsatt etter aktører som kan utbedre feil på vårt felles brannvarslingsanlegg, med intensjon om å få etablert serviceavtale, evt. Utbedre om det er en avtale som blir for komplisert og dyr.

Fartsdumper
Vi har vedtak fra 2020 om etablering av to fartsdumper i hesteskoen. Dette forslaget står fortsatt på lista til styret, men har måttet bli ned prioritert da økonomien til sameiet tilsier at vi trenger å spare en stund fremover.

Diverse

Om foreningen og styret
Mer detaljert beskrivelse finnes i Vedtekter til huseierforeningen.

Huseierforeningen Valleveien 55-67 ble stiftet i 1988 og er oppført i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 981453948 med formål om å ivareta huseiernes felles interesser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesarealer gnr. 3, bnr. 70 og bnr. 332 i Bærum kommune med påstående felles garasje.

Styret står for den daglige drift av Huseierforeningen og fører regnskapet. Det behandler alle saker av interesse for huseierne, og forbereder disse for presentasjon og eventuelt votering på huseiermøtene.

Regnskapsarbeid er for det meste utført av vår forretningsfører ABBL.

Med soilrør og takprosjekt ferdig er nå husene godt rustet for fremtiden når det gjelder ting som skal gjøres i fellesskap. Annet utvendig vedlikehold utføres av enkelte huseierne. 2023 vil heller ikke være et år der vi prioriterer nye prosjekter, men sparing er på agendaen.

Styrets vanlige oppgaver er:
- Holde kontroll på budsjett i samarbeid med ABBL
- Oversikt over og forvalte kontraktene på gressklipping og snømåking, internett, og TV-avtale
- Bestille feiing av grus
- bistå i forsikringssaker
- koordinere / finne ansvarlige til å organisere 17. mai, dugnader, julegrantenning, osv..

Selv om det er tradisjonelt styret, som forbereder de fleste sakene, ser vi at vi fremover kommer til å ha mer fokus på at nye saker som kommer fra sameiere inn til styret må også komme med et praktisk og økonomisk underlag medfulgt.

Skadedyr
Vi har en avtale med Anticimex som går på preventive tiltak mot gnagere, samt fjerning av vepsebol ved behov. Det er også mulig å legge til sort jordmaur (sukkermaur) i avtalen dersom behovet skulle oppstå. Skjeggkre, sølvkre eller veggdyr tar Anticimex bare som enkeltoppdrag, og anbefaler da at man kjøper limfeller for å sjekke/dokumentere dersom dette mistenkes. Ved påvist sølvkre kan det være behov for måling av fukt av rørlegger.

Styret i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Resultatregnskap Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 344 000	1 944 000	1 344 000	1 478 000
Annen driftsinntekt	2	23 051	25 878	30 000	30 000
Sum driftsinntekter		1 367 051	1 969 878	1 374 000	1 508 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	57 050	11 410	57 000	29 000
Annen driftskostnad	4	757 678	682 290	716 000	818 000
Vedlikehold, innkjøp	5	29 133	30 149	70 000	50 000
På kostning,rehabilitering,investering	6	47 775	6 892 630	52 000	0
Sum driftskostnader		891 636	7 616 478	895 000	897 000
Driftsresultat før finansposter		475 415	-5 646 600	479 000	611 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	25 240	25 871	1 000	1 000
Finanskostnad	8	384 659	242 200	382 000	500 000
Sum finansposter		-359 419	-216 329	-381 000	-499 000
Årsresultat		115 995	-5 862 929	98 000	112 000

Balanse Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		161	90
Andre fordringer	9	260 977	0
Sum fordringer		261 138	90
Bankinnskudd, kasse o.l	10	366 833	1 313 471
Sum omløpsmidler		627 971	1 313 562
Sum eiendeler		628 271	1 313 862

Balanse Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-8 671 189	-8 787 184
Sum egenkapital		-8 671 189	-8 787 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	8 985 303	10 062 558
Sum langsiktig gjeld		8 985 303	10 062 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		289 761	19 377
Forskudd felleskostnader		21 663	17 404
Annen kortsiktig gjeld	13	2 733	1 707
Sum kortsiktig gjeld		314 157	38 488
Sum gjeld		9 299 460	10 101 046
Sum egenkapital og gjeld		628 271	1 313 862

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Sted:_____, dato:_____

Eivind Lauritz Heide Collin
Styreleder

Erik Kvanli
Styremedlem

Une Sigrid Skobba
Styremedlem

Odd Kristian Svedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. OmlŋpsmidlerVurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpende i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	695 040	695 040	695 000	738 000
EkstraordinŊr innbetaling av felleskostnader	0	600 000	0	0
Avdrag ordinŊre l³ n	266 880	266 880	267 000	240 000
Renter ordinŊre l³ n	382 080	382 080	382 000	500 000
Sum	1 344 000	1 944 000	1 344 000	1 478 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strŋm el-bil	23 051	25 578	30 000	30 000
Andre inntekter	0	300	0	0
Sum	23 051	25 878	30 000	30 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	25 000	10 000	25 000	25 000
Andre honorarer	25 000	0	25 000	0
Arbeidsgiveravgift	7 050	1 410	7 000	4 000
Sum	57 050	11 410	57 000	29 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	35 238	53 797	55 000	40 000
Veilys	8 424	7 871	8 000	9 000
Strøm el-bil	23 051	0	0	30 000
Containerleie	0	0	7 000	0
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	241 920	234 720	235 000	235 000
Forsikring	221 335	200 085	222 000	260 000
Forvaltning og revisjon	75 530	74 452	76 000	82 000
Innbetalingsservice	1 480	1 548	2 000	2 000
Teknisk r³ dgivning	4 438	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	22 752	0	0	28 000
Kontingent Vellet	1 500	1 500	1 500	1 500
Vaktmestertjeneste	111 328	102 969	100 000	120 000
Garasje	1 200	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	1 444	0	1 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	4 775	640	5 000	5 000
Gebyr	2 764	2 771	3 000	3 000
Diverse	0	1 438	0	0
Sum	757 678	682 290	716 000	818 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	220	-2 555	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	6 611	12 890	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	9 875	0	0	0
Egenandel skade	12 428	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	3 651	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	16 163	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	70 000	50 000
Sum	29 133	30 149	70 000	50 000

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Maling, beis , olje	0	33 582	0	0
Tak	0	6 667 948	0	0
Teknisk r³ dgivning	47 775	191 100	52 000	0
Sum	47 775	6 892 630	52 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter p³ restanse	330	-11	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	2 009	1 000	1 000
Renter plasseringskonto	1 693	0	0	0
Utbytte Gjensidige	23 217	23 873	0	0
Sum	25 240	25 871	1 000	1 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig l³ n	384 659	242 200	382 000	500 000
Sum	384 659	242 200	382 000	500 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Periodisering kostnader	259 641	0
Erstatningsmessige skader	1 336	0
Sum	260 977	0

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0-

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	165 140	1 313 471
Sparekonto Boligbanken	201 693	0
Sum	366 833	1 313 471

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-8 787 184	-2 924 255
Fra ³ rets resultat	115 995	-5 862 929
Sum andre fond/udekket tap	-8 671 189	-8 787 184
Sum egenkapital	-8 671 189	-8 787 184

Sameiet har pr 31.12 en bokfŋrt negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppst³ r ved utfŋring av stŋrre vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsfŋrt og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrev l³ n		8 985 303	10 062 558
Sum	14	8 985 303	10 062 558

Det er stilt fŋlgende pant: Ingen

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
P³ lŋpte renter	2 733	1 707
Sum	2 733	1 707

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken ð st
Form³ l:	Takrehab+refin
L³ nenummer:	22238450903
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2021
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	31.08.2043
Opprinnelig l³ nebelŋp:	10 250 000
L³ nesaldo 01.01:	10 062 558
Avdrag i perioden:	1 077 255
L³ nesaldo 31.12:	8 985 303
Saldo 5 ³ r frem i tid:	7 640 239

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 22238450903	33	272 282	8 985 306

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	1 275 074	409 614
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	115 995	-5 862 929
Fradrag for avdrag langsiktig l³ n	-1 077 255	-3 521 311
Opptak l³ n	0	10 250 000
Oppskriving av andel ABBL	0	-300
¡ rets endring disponible midler	-961 260	865 460
Disponible midler 31.12	313 814	1 275 074

Resultat og balanse med noter for Huseierforeningen Vallerveien 55-67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Styreleder	Eivind Lauritz Heide Collin (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Odd Kristian Svedal (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Une Sigrid Skobba (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Erik Kvanli (sign.)	11.04.2023

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 Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert foreningen Huseierforeningen Vallerveien 55-67s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

Penneo document key: WY8PA-DGHOP-MDKT7-PGVGA-W48HF-WV111

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 13. april 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WY8PA-DGHOP-MDKT7-PGVGA-W48HF-WV111

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-04-13 12:59:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WY8PA-DGHOP-MDKT7-PGVGA-W48HF-WV111

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

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

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

PROTOKOLL GENERAL-FORSAMLING

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 tirsdag 25.04.2023 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Eivind Heide Collin

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL v/ eiendomsforvalter Christian Dahl-Andersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 23 medlemmene som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Odd Kristian Svedal

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 20
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 22

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 22

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

Godkjent.

5. Budsjett for 2023

Budsjett finner du i kolonnen til høyre i regnskapet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Eivind Lauritz Heide Collin ble valgt for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Une Sigrid Skobba og Odd Kristian Svedal er på valg. De tar ikke gjenvalg.

Vedtak:
Lluis Miquel Martinez-Campos 65A og Catherine Caille 61D ble valgt som styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder

Protokoll for Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Eivind Lauritz Heide Collin (sign.)	05.05.2023
Protokollvitne	Odd Kristian Svedal (sign.)	08.05.2023

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:
Vallerveien 57C
Gnr. 3 Bnr. 302 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
125-24-0064

Meglerforetak: Primera Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Echevarria-Ruden
Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 95 20 97 82
E-post: christian.e.ruden@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